

COLEGIO

82

ARCHIVO URBANÍSTICO



COLEGIO
OFICIAL
ARQUITECTOS
SEVILLA

A

APROBADO: PA.5.11.01

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA LAS YEGUAS. P.P.12
SANLUCAR LA MAYOR. SEVILLA.

PLANO

ORDENACION

ZONIFICACION. PROPUESTA ALTERNATIVA 2

SANLÚCAR LA MAYOR

El Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 5 de noviembre de 2001, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial «Las Yeguas», de las Normas Subsidiarias del Municipio de Sanlúcar la Mayor (Sevilla), a los efectos establecidos en el Decreto 77/94, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Las Ordenanzas de dicho Plan dicen literalmente:

Título Primero

*Desarrollo y ejecución del plan
Intervención municipal en la edificación*

Capítulo 1

Disposiciones generales

Artículo 1. *Ámbito territorial.*

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas son los terrenos correspondientes a la Finca el Parralejo,

conocida como «Las Yeguas», con la delimitación que consta en los planos de los Documentos II y III del presente Plan, coincidente exactamente con la establecida en las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor y Modificación Puntual con el Plan Parcial 12, salvo los ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física, propios de la utilización de una cartografía más detallada.

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 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.

Capítulo 2

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 sufi-

ciente 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 91 de la Ley del Suelo 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 Plan Parcial.

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 92 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento. Dichos Proyectos podrán determinar fases de ejecución de las obras, de acuerdo con lo establecido en el Plano de Proyecto P.5, 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 Plazos de Ejecución de las Obras se ajustarán a lo especificado en el documento V Plan de Etapas.

Capítulo 3

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

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.

2. De no realizarse estas obras de adecentamiento en el plazo que se marque, lo serán por administración.

Artículo 11. Elementos de uso público.

El Ayuntamiento viene obligado a mantener el buen estado de parques y jardines públicos, calles, aceras, alcantarillados, y en general, de todo bien de uso público.

Artículo 12. Andamios.

Para su colocación habrá de solicitarse licencia municipal.

Artículo 13. 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 14. Vallas.

La licencia para instalar vallas durará tanto como las obras.

Artículo 15. 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

Aplicación, clases y tipos de usos

Artículo 16. 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 17. Tipos de usos.

1.1 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) **Uso industrial:** es el de aquellos edificios destinados a las siguientes actividades:

Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.

Conservación, almacenaje y distribución al por mayor.

Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones gasolinerías, etc.

Industrias de materiales para la construcción.

Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

Se establecen las siguientes categorías industriales:

1.ª Industrias pequeñas.

1. Son aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior 20 Kw, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 70 decibelios A, durante el día y 55 durante la noche (22 a 8 horas), ni emanaciones o peligros especiales.

2. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades "molestas e incómodas", y por tanto no clasificables en la misma, aquellas que por los ruidos, vibraciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que emanen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatos próximos a aquel en que radiquen.

2.ª Industrias medianas.

1. Se incluyen en esta categoría las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, deben situarse en áreas urbanas de uso industrial.

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

3. A efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son «insalubres» aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o vertiese en el suelo contaminen aquélla o éste, de modo que resulten perjudiciales para la salud humana. Se entenderá que son nocivas aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria, y «peligrosos», los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos en cuantía y condiciones tales que sean susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

3.ª Industrias grandes.

1. Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con cualquier otro uso que no sea industrial.

Comprende a la gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría medido fuera de los locales de industria es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie ni de potencia.

b) **Uso comercial:** Se distinguen dos categorías:

1.ª Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, tales como:

Alimentación.

Vestido, calzado y tocado.

Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.

Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles. Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.

Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.

Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.

2.ª También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incomoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones del comercio o la industria que rijan en la Zona de Ordenanza correspondiente.

c) **Uso oficinas:**

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas, burocráticas o financieras de carácter público o privado y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Se consideran las siguientes categorías:

1.ª Edificios en los que el uso de oficinas sea dominante, pudiendo ubicarse en todas sus plantas, o en edificios con más del 60 % de la superficie edificada destinada a uso comercial.

2.ª Locales de oficinas en planta baja y primera.

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. Se distinguen las siguientes categorías:

1.ª Plazas y jardines.

2.ª Área de juegos de niños.

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:

1.ª Viario.

2.ª Aparcamientos asociados a la red viaria.

f) **Uso deportivo:** Incluye este uso los lugares o edificios, públicos o privados, acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, y otras actividades inmediatamente ligadas a ellas.

Se establecen las siguientes categorías:

1.ª Instalaciones deportivas varias al aire libre, con sus instalaciones complementarias de vestuarios, etc.

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

3.ª Centros especiales, públicas o privados; como clubs deportivos.

g) **Uso social:** comprende este uso los locales destinados al público para desarrollo de la vida social.

Se establecen las siguientes categorías:

1.ª Discoteca, cines y teatros.

2.ª Cafés, bares, tabernas y restaurantes.

3.ª Pabellones de uso público en general.

1.2. 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.

1.3. Los usos que se relacionan en el apartado 1 del presente artículo se ajustarán, en lo no 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 del Estado o de la Comunidad Autónoma de Andalucía que les pudiera afectar.

Artículo 17.1. Condiciones de funcionamiento.

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radiactivas, y en el punto o puntos en donde se pueden originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto.

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava standard, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla 2.

Tabla 1. Frecuencia.

Bandas de octava standard (en ciclos por segundo)		Intensidad de sonido (en decibelios)
20	75	65
75	100	55
150	300	45
600	1200	40
1200	2400	40
Supera 2400		35

Tabla 2.

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1. Operación que se realiza durante el día	+ 5
2. Fuente de ruido que se opera menos de:	
a) 20 % por cualquier periodo de 1 h., y	+ 5 (20%)
b) 5 % por cualquier periodo de 1 h.	+ 10 (5 %)
3. Ruidos provocados por impulsos, martilleo, etc.)	5
4. Ruido de carácter periódico.	5
5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial alejado más de 100 m. de cualquier zona residencial	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 21 horas y las 8 de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2 a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas, para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula $DIN 10 \log 10 3200 A^2 N^2$, en la que A es la amplitud en cm. Y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 Pals en las industrias de Categoría 3a, 15 Pals en las de categoría 2a, y 5 Pals en las de categoría 1a.

e) Deslumbramientos.

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de este Artículo, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como «insalubres», en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y niebla en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

g) Olores.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantida-

des tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire.

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 17.2. *Vertidos industriales.*

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, se podrá autorizar, previo informe del Ayuntamiento, que las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas viertan directamente con sifón hidráulico interpuerto.

Artículo 18. *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 residencial (asociado al industrial): Residencia permanente o temporal de sus habitantes. Se admite exclusivamente la vivienda unifamiliar, de apoyo a la industria destinada a la vigilancia de las instalaciones y solo en planta alta.

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.

Título tercero

Normas generales de edificación

Capítulo 1

Aplicación y condiciones de la edificación

Artículo 19. *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 20. *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 (y del artículo 10 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes), 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

Alineaciones y rasantes

Artículo 21. *Alineaciones.*

1. Alineación de vial: Es la línea que se fija como tal en el Plano de Proyecto P.2 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 número P.2 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. Cuando no se establezca en los Planos de Proyecto, o en las condiciones particulares de zona, otra determinación al respecto, la alineación de edificación en los frentes de parcela habrá de coincidir con la alineación de vial.

3. Fondo edificable: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación del espacio libre de parcela. Podrá establecerse tanto con el carácter de valor fijo obligado, como de máximo.

4. 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 22. *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

Condiciones de ocupación de la parcela. Edificabilidad

Artículo 23. *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 24. *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 del 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 los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de acceso público.

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

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

Capítulo 4

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 25. *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) La línea de cumbrera de la cubierta inclinada no podrá sobrepasar la altura de 2,75 m. sobre la altura reguladora máxima.

En cubiertas planas podrá sobresalir, de la altura reguladora máxima, un casetón de acceso cuya altura no exceda de 2,75 m. ni su ocupación en planta supere el 15 % de la superficie total de dicha cubierta. Dicho casetón deberá estar dispuesto de manera tal que no sea visible desde la vía. En caso de escalera a fachada el casetón sobresaliente habrá de ser previsto en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

b) 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 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativos.

e) Los rasantes de las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 2,75 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.

6. Los espacios interiores que puedan resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado quinto del presente artículo, no serán habitables ni ocupables.

Artículo 26. *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.

Artículo 27. *Patios.*

1. Patio: es todo espacio edificado delimitado por fachadas interiores en los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por edificación en una dimensión superior a los 2/3 de la longitud total.

2. Los patios a considerar en el Plan Parcial pueden ser:

a) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, salvo con el frontal. Por su función estos pueden ser:

Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

Patio de luces, para ventilar e iluminar piezas habitables.

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas con carácter general, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 3 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes.

4. De existir vuelos que sobresalgan de los paramentos laterales, las dimensiones de los patios se medirán a partir del punto más saliente de dichos elementos volados.

Capítulo 5

Condiciones estéticas

Artículo 28. *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.

Artículo 29. *Elementos técnicos de las instalaciones.*

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprenden los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores, aparatos o elementos de climatización e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias de cada edificio o sistema de instalación.

3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Artículo 30. *Casos particulares.*

1. Cerramientos de locales. Los locales comerciales en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramiento que, aunque tengan carácter de provisional, deberán construirse con la debida resistencia al impacto y ornato adecuado. En todo caso estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia.

2. Edificios singulares. Las edificaciones para uso público promovidas por la Administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales a la que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento.

En estos casos se requerirá en el trámite de concesión de licencia la presentación de un anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las desviaciones que se proponen respecto a la norma. Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Técnicos Municipales previamente a su aprobación por el Pleno de la Corporación.

Título cuarto

Sistemas

Artículo 31. *Sistemas generales.*

En este Plan no se ordenan ningún sistema general.

Artículo 32. *Sistemas locales.*

1. Son los que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en el ámbito de éste Plan Parcial.

2. Por su función y naturaleza son:

a) Sistema viario y de infraestructuras.

Contempla el espacio destinado a viales incluyendo las zonas de tránsito rodado y aparcamientos. Así mismo todas las infraestructuras de alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía, gas, etc...

b) Sistemas de zonas verdes y áreas libres.

Incluye los jardines, áreas de juego y estancia al aire libre que tenga una superficie superior a 1.000 m², pudiéndose inscribir en ellos un círculo de 30 m. de diámetro.

c) Sistema de equipamiento comunitario.

Incluyen los suelos para los siguientes equipamientos: Deportivo: Uso deportivo de carácter público.

Social: Usos de carácter público tales como culturales, sanitarios y residencias de ancianos.

Comercial: Centro consorciado.

3. El suelo con destino a sistemas locales se obtendrá generalmente mediante cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en la proporción que establece este Plan y siempre como mínimo cumpliendo lo determinado al respecto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 33. Ejecución y titularidad de los sistemas locales.

La ejecución del sistema viario y de infraestructuras serán con cargo a los propietarios del suelo, as, como el de zonas verdes y áreas libres.

La construcción de los equipamientos le corresponderá a las administraciones responsables que podrán consorciarlos con particulares cuando lo estimen oportuno.

Titulo quinto

Régimen urbanístico del suelo Calificación del suelo y usos pormenorizados

Artículo 34. Usos globales. Calificación.

Este Plan ordena el territorio con el fin de disponer de suelo para la construcción de edificaciones con destino al uso dominante industrial y los compatibles que específicamente se determinan en estas Normas, así como los Sistemas establecidos por el Reglamento de Planeamiento, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

Artículo 35. Usos lucrativos.

Se califica como uso lucrativo el suelo objeto de construcción para actividades privadas y transmisibles mediante operaciones económicas. Se concreta en el Plano de Calificación del Suelo. Dicho Suelo queda limitado a los usos y condiciones de edificación de estas Normas.

Artículo 36. Sistema viario.

Se califica como sistema viario el Suelo con destino a calles, titularidad y dominios publicas, para el transito de peatones y vehículos. Se concreta en el Plano de Calificación del Suelo y queda restringido al uso público del transito de peatones y vehículos según el diseño de éste Plan y el que el Ayuntamiento determine según proceda.

Artículo 37. Sistemas de zonas verdes y áreas libres.

Se califica así el Suelo con destino a jardines y zonas de estancia de dominio, titularidad y uso público. Se delimita en el Plano de Calificación del Suelo y queda restringido al uso público de estancia y esparcimiento, así como al recreativo al aire libre.

El estándar proviene del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 38. Sistema de equipamiento comunitario deportivo.

Se califica así el suelo de titularidad pública con destino al uso público deportivo, tanto al aire libre como bajo construcción.

EL Ayuntamiento a través de los correspondientes Proyectos establecerá la modalidad adecuada y en la proporción precisa a las necesidades.

En el Plano de Calificación del Suelo se delimita, restringiéndose su uso al deportivo de titularidad y dominio público.

El estándar proviene del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 39. Sistema de equipamiento comunitario comercial.

Se califica así el suelo de titularidad pública con destino a la actividad comercial en su modalidad de centro comercial consorciado, de gestión privada o mixta. EL Ayuntamiento elegirá el sistema.

Se delimita en el Plano de Calificación del Suelo.

Se restringe el uso comercial exclusivo.

El estándar proviene del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 40. Sistema de equipamiento comunitario social.

Se califica así el suelo de titularidad, dominio y usos públicos con destino a las actividades propias de los servicios de interés social. El Ayuntamiento determinará los usos específicos en función del grado de necesidades.

Se delimita en el Plano de Calificación del Suelo la ocupación de las edificaciones.

Se restringe el uso al de todo equipamiento comunitario distinto del concretado en estas Normas.

Titulo sexto

Normas generales de urbanización

Artículo 41. 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.

Artículo 42. 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:

a) Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. La pavimentación se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico, salvo que las condiciones de pendiente o el carácter de acceso rodado restringido de algunas calles recomienden para las mismas, en la fase de Proyecto de Urbanización, otras soluciones más adecuadas.

b) Acerado: La pavimentación de las aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o material de textura similar y no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón vibrado. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada dando a la acera forma de badén, quedando un escalón de altura máxima de 3 centímetros. Este badén tendrá una anchura mínima de 1.50 metros.

c) Calles y espacios peatonales asociados al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios alternará las zonas pavimentadas con otras de tratamiento blando, con jardinería y terrizo, con coherencia formal en su transición con los acerados y áreas libres.

d) 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.

e) Cuando en las aceras se prevea arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán 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 1.20 m.

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 43. Urbanización de espacios libres.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, y a los criterios generales en cuanto a tratamiento de pavimento, itinerarios peatonales.

2. 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.

3. 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.

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

Artículo 44. Abastecimiento de Aguas. Hidrantes de riego e incendios.

1. El dimensionado de la red se realizará con los siguientes criterios básicos:

a) la dotación mínima de agua potable no será inferior a 0,75 l/m² y día según artículo 206 de las Normas Subsidiarias Municipales.

b) La presión mínima en el punto más desfavorable será de 1 atmósfera.

c) La dimensión mínima de la red de suministro a parcelas será de 60 mm, con velocidades admisibles comprendidas entre 0.5 y 1.5 m/seg.

2. Las tuberías serán de fibrocemento, con uniones y desviaciones de acero estirado en frío o fundición enterrado en zanjas. El asiento de las tuberías no se realizará directamente sobre el fondo de la zanja, sino sobre lecho de arena de 10 cm de espesor.

3. Siempre que sea posible, se dispondrán las tuberías bajo aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 100 cm. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad será la adecuada a la carga a soportar.

4. Se dispondrán llaves de corte que permitan aislar derivaciones, anillos y distribuciones sucesivamente. Estas llaves se instalarán en el interior de arquetas de fácil acceso, al igual que las bocas de riego.

5. Se mantendrán ventosas en todos los puntos altos de la red y se alojarán en arquetas con tapas de fundición para dar salida al aire acumulado. En los puntos donde la presión exceda de 40 m.c.a. se dispondrán amortiguadores contra golpes de ariete.

6. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a los de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de 50 cm.

7. Se establecerán puntos de boca de riego y de hidrantes contra incendios según normativa contraincendios.

Artículo 45. Red de alcantarillado.

1. El dimensionado de la red se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios básicos de diseño:

a) Para los caudales de agua de lluvia se partirá de una precipitación de 100 l/s/Ha, teniendo en cuenta el

retardo y la acumulación de caudales. (Dato de las Normas Subsidiarias).

b) El cálculo de secciones y pendientes se realizará según la N.T.E.

2. Los tubos serán de hormigón centrifugado, con pozos de registro, efectuándose las acometidas de naves de forma individual mediante arquetas de empalme (sifónicas) situadas dentro de cada parcela.

3. Los registros se harán por pozos de fábrica de ladrillo y tapa de fundición, a una distancia máxima de 40 m, colocándose pozos en todos los cambios de dirección y en los encuentros de colectores.

4. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de dominio y uso público. Las tuberías se montarán sobre solera de hormigón con verdugada de ladrillo.

5. Para la recogida de las aguas de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.

6. El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal cumplirá las siguientes condiciones:

Profundidad mínima respecto a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50 cm.

Profundidad mínima respecto a conducciones eléctricas: 20 cm.

7. Las pendientes y velocidades de la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones; considerando en las normas Subsidiarias una sección mínima de 0,30 m. y las velocidades máximas de agua a sección llena de 3 m/seg. Siendo la mínima de 0,5 m/seg.

8. El coeficiente de escorrentía a aplicar a los caudales obtenidos en suelo industrial será de 0,3..

9. El vertido se realizará a la red municipal en las condiciones especificadas en la Memoria y en el Plano de Proyecto P.4.

Artículo 46. Energía eléctrica y alumbrado público.

1. El cálculo e instalación de las redes se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y normas particulares de la Compañía suministradora.

2. La red de suministro de energía eléctrica, así como el centro de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las industrias, 125 W/m², y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por el resto de edificaciones previstas y por el alumbrado público.

3. La red de suministro de energía eléctrica y alumbrado se realizará en trazado subterráneo.

4. El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

Carreteras y vías principales:

— Iluminación horizontal media: 15 lux.

— Coeficiente de uniformidad: 0,2

Vías secundarias:

— Iluminación horizontal media: 5 lux.

— Coeficiente de uniformidad: 0,5.

Artículo 47. 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 séptimo

Condiciones particulares de uso

Capítulo 1

Disposiciones preliminares

Artículo 48. Zonas.

En el ámbito del P.P. se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el plano de Proyecto P.1.

Industrial (Capítulo 2.º).
 Equipamiento deportivo (capítulo 3.º).
 Equipamiento Social y comercial (capítulo 4.º).
 Zonas Verdes (capítulo 5.º).
 Viario y protección. (capítulo 6.º).

Capítulo 2

Condiciones particulares de la zona industrial

Artículo 49. Delimitación.

Esta zona comprende las manzanas identificadas como I1, I2, I3, e I4, en el plano de Proyecto P.1.

Artículo 50. Carácter.

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

Artículo 51. Tipo de edificación.

Tipo «Nave industrial entre medianeras», ajustándose a las condiciones más restrictivas que se deducen de las presentes ordenanzas.

Artículo 52. Alineación de la edificación.

Las alineaciones serán las fijadas en el plano parcelario, no permitiéndose retranqueos totales o parciales en planta baja.

Los frentes de edificación se dispondrán obligatoriamente coincidentes con la alineación a vial.

Artículo 53. Fondo máximo edificable.

El que se establece en el Plano de Proyecto P.2 para cada una de las manzanas.

Artículo 54. Parcela.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

	I1 - I2	I3	I4
Superficie mínima			
Fachada mínima	9 m.	9 m.	9 m
Artículo 55. Edificabilidad neta máxima.			
La edificabilidad máxima por parcela será:			
	I1	I2 - I3	I4
Edificabilidad manzanas	0.75 m ² /m ²	1.00 m ² /m ²	1.25 m ² /m ²
Edificabilidad sector	0.56 m ² /m ²		

Artículo 56. Separación a linderos públicos y privados.

La edificación quedará retranqueada del límite del ámbito del Plan parcial 5 m.

Artículo 57. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será la resultante de la aplicación de los parámetros de separación de linderos públicos y privados.

Artículo 58. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable, hasta el arranque de la cubierta será de 7 m. Por justificadas razones técnicas, derivadas de las características particulares de las industrias, podrá admitirse la altura que las mismas demanden, hasta una altura máxima de 10 m.

La planta de piso se fija a una altura libre mínima de 2.60 m.

Artículo 59. Número de plantas.

El número máximo de plantas será 2 (Planta Baja + 1).

Artículo 60. Ocupación bajo rasante, sótanos.

Se admite una planta de sótano o semisótano.

Artículo 61. Vallas.

a) Parcelas edificadas.

Vallas medianeras: Se realizarán a base de elementos sólidos y opacos, de altura máxima 2.10 m. medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

b) Solares sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado de la parcela cuando se hayan construido las parcelas colindantes.

Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el apartado a), pudiendo plantearse un cerramiento provisional a base de malla metálica electrosoldada o similar de 2.10 m. de altura.

c) En el caso de topografías del terreno y/o rasantes en declive, las vallas deberán escalonarse de tal manera que no superen en ningún punto las magnitudes correspondientes reseñadas en los apartados anteriores.

Artículo 62. Reservas de plazas de aparcamiento.

Habrán de disponerse al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos dentro de la propia edificación, en cada una de las parcelas reseñadas en esta Ordenanza.

Artículo 63. Condiciones de composición.

Se cuidará el diseño y los materiales, el tratamiento de volúmenes y las fachadas.

Artículo 64. Rótulos y reclamos publicitarios.

Habrán de ubicarse sobre las edificaciones o elementos, pero respetando los parámetros mínimos de separación a linderos y alineaciones, así como la altura.

Artículo 65. Salientes y vuelos.

No podrán invadir la zona libre que se preserva como consecuencia de la separación mínima a linderos.

Artículo 66. Regulación de usos.

Es la siguiente:

Usos determinado: Industrial en 1.ª y 2.ª categoría

Uso permitido: Oficinas en 1.ª categoría, comercial en 2.ª y deportivo en 2.ª

Usos complementarios: residencial, únicamente de apoyo a la industria, y espacio libres.

Capítulo 3

Equipamiento deportivo

Artículo 67. Delimitación.

Incluye este uso los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, así como las actividades ligadas a ellos, talas como, instalaciones deportivas al aire libre, con sus instalaciones complementarias de vestuarios, polideportivo cubierto, centros especiales, clubes deportivos, ...

Esta zona es la delimitada por la manzana D1 en el plano de proyecto P.2.

Artículo 68. Carácter.

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

Artículo 69. Condiciones.

Los edificios e instalaciones que alberguen zonas deportivas propiamente dichas cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

Los edificios de apoyo, tendrán una altura máxima de 1 plantas y 4 m.

Las edificaciones habrán de retranquearse al menos 2 m. de los alineaciones.

Las cornisas de las edificaciones podrán sobresalir de estas hasta 0,40m.

Las características de la valla, estarán supeditadas exclusivamente a la función que hayan de desempeñar, ya sea como consecuencia de la actividad deportiva que se ejerza, por motivos de seguridad de las instalaciones, etc.

Artículo 70. Usos permitidos.

Uso exclusivo : Deportivo en 1 , 2 y 3 categoría.

Uso complementario: espacios libres.

Capítulo 4

Condiciones particulares de la zona de equipamientos Social y comercial

Artículo 71. Delimitación.

Esta zona es la delimitada por los espacios identificados como S1 y C1 en el plano de proyecto P.2.

Artículo 72. Carácter.

Tanto la zona comercial (C1), como la social (S1) tienen carácter público.

Artículo 73. Ocupación máxima de parcelas.

La ocupación máxima de parcela será la resultante de la aplicación de retranqueo.

Artículo 74. Edificabilidad.

Será la resultante de la aplicación de la ocupación máxima y el número máximo de plantas.

Artículo 75. Retranqueos.

— La edificación quedará retranqueada del límite del ámbito del Plan parcial 5 m.

— Las edificaciones de uso comercial y social se configurarán adosadas en el lindero de ambas.

Artículo 76. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de 2 plantas (Planta baja + 1), con total de 7m.

Artículo 77. Sótanos.

Se admite una planta de sótano, para uso exclusivo de garaje, almacén o trastero de la actividad/es que se desarrolle/n en la parcela.

Artículo 78. Vallas.

— No se permiten.

— Cuando uno de los equipamientos se edifique existe la obligación de vallar provisionalmente el otro, a base de malla metálica electrosoldada o similar.

Artículo 79. Salientes y vuelos.

Sobre la línea de edificación sólo se permiten vuelos abiertos de 0,30 m. máximo y cornisa de 0,40 m. máximo.

Artículo 80. Condiciones de uso.

En parcela comercial:

Uso determinado: Comercial en 1.ª y 2.ª categoría.

Uso complementario: Oficinas.

En parcela social:

Usos determinado: Social en todas sus categorías.

Uso complementario: Oficinas.

Capítulo 5

Condiciones particulares de la zona de sistemas de espacios libres

Artículo 81. Delimitación.

Esta zona comprende la manzana identificada como V1 en el plano de Proyecto P.2.

Artículo 82. Carácter.

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

Artículo 83. Condiciones de la edificación.

Se podrán autorizar, previa concesión municipal, quioscos con una ocupación máxima del 1% de la zona y la superficie edificada máxima que se especifica en el cuadro Anexo a las presentes Ordenanzas. La altura de dichas edificaciones no podrá exceder de 3 metros.

Artículo 84. Condiciones particulares de uso.

a) Uso determinado: jardines.

b) Usos permitidos: complementario y de servicio al uso principal.

Capítulo 6

Condiciones particulares de la zona de viario y protección

Artículo 85. Delimitación.

Esta zona comprende los terrenos calificados como «viario» en el plano de Proyecto P.1.

Artículo 86. Carácter.

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

Artículo 87. 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).

Contra el acuerdo plenario de aprobación definitiva del Plan Parcial «Las Yeguas», los interesados podrán interponer recurso de alzada ante la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente edicto en el «Boletín Oficial» de la provincial.

En Sanlúcar la Mayor a 12 de noviembre de 2001.—El Alcalde, Eustaquio Castaño Salado.

11W-16516

**TASAS CORRESPONDIENTES AL
«BOLETÍN OFICIAL» DE LA PROVINCIA DE SEVILLA**

INSERCIÓN DE ANUNCIOS

Línea ordinaria	1,70
Línea urgente	2,65

SUSCRIPCIÓN DE BOLETINES

Anual	89,00
Semestral	50,00

VENTA DE BOLETINES

Ejemplar suelto del día	1,00
Ejemplar suelto atrasado	1,10
Ejemplar suelto a librería	0,70

Todos los anuncios que se inserten en este «Boletín Oficial» serán de pago previo

Las solicitudes de inserción de anuncios y suscripciones, así como la correspondencia de tipo administrativo y económico, se dirigirán al «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla, sito en la carretera Isla Menor s/n. (Bellavista) 41014 Sevilla.

Teléfonos: 954 554 135 - 954 554 134 - 954 554 139. Faxes: 954 693 857 - 954 680 649. Correo electrónico: bop@dipusevilla.es

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA.
PP12. LAS YEGUAS.**

SANLUCAR LA MAYOR. SEVILLA.

DICIEMBRE 1997

Promotor: Hermanos Romero Bejarano S.C.

Arquitecto: Fernando Valdés Morillo

**DOCUMENTO 0:
INTRODUCCIÓN**

ÍNDICE

- 1. Identificación**
- 2. Iniciativa**
- 3. Redacción**
- 4. Documentos del plan.**



1. IDENTIFICACIÓN.

El presente Plan Parcial se enmarca dentro de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, aprobadas definitivamente el 16 de Diciembre de 1982, y de la Modificación Puntual del límite del Suelo Clasificado Urbano en el área contigua al Polideportivo Municipal.

La superficie total afectada por el plan es de 21.300 m², en suelo calificado como urbanizable, desarrollándose en la Finca al sitio del Parralejo conocida hoy como las Yeguas.

2. INICIATIVA.

La presente documentación se formula por iniciativa de Hermanos Romero Bejarano S.C, propietarios mayoritarios de la finca, con C.I.F G-41251224 y domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza de los Descubrimientos 1º C de Sanlúcar la Mayor (Sevilla).

Dicha documentación ha sido precedida de un Avance preparatorio para su redacción y, a los efectos administrativos internos, que cuenta con una primera conformidad y compromiso del Ayuntamiento todo ello siguiendo las determinaciones que al respecto establecen el Artículo 103 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Artículo 115 del Reglamento de Planeamiento.

Se trata pues de un Plan Parcial de iniciativa particular y por tanto que sigue con los trámites oportunos, sometiéndose al criterio y dictamen de la Corporación del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, quien aprobará o no su incorporación a las Normas Subsidiarias, según estime conveniente.



La información necesaria para su redacción ha sido consecuentemente facilitada en observancia de lo previsto en el Art. 101 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Art. 116, punto 4, del Reglamento de Planeamiento.

3. REDACCIÓN.

El presente Plan Parcial ha sido redactado por D. Fernando Valdés Morillo, arquitecto colegiado con nº 3551, en el Colegio de Arquitectos de Andalucía Occidental, y con domicilio profesional, a efectos de notificaciones, en C/ Jose Luís Escolar 27 de Sanlúcar la Mayor (Sevilla).

Los trabajos de redacción del presente documento para su aprobación inicial han finalizado en Diciembre de 1997.

4. DOCUMENTOS DEL PLAN.

El Plan Parcial esta compuesto por los siguientes documentos:

DOCUMENTO I

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

DOCUMENTO II

PLANOS DE INFORMACION

DOCUMENTO III

PLANOS DE PROYECTO

DOCUMENTO IV

ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO V

PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO VI

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



DOCUMENTO I
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIO Y SUS DETERMINACIONES.

**DOCUMENTO I:
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS
DETERMINACIONES**

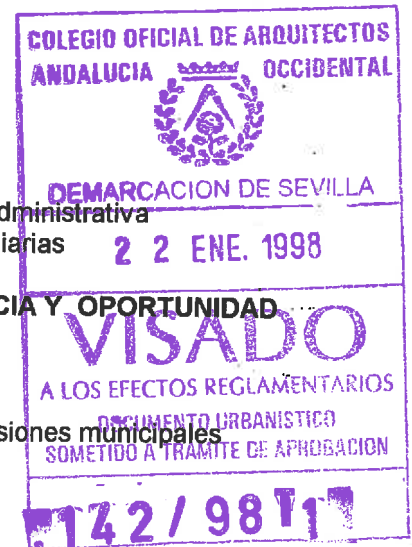
INDICE

1. INFORMACION URBANISTICA.

- 1.1 Situación.
- 1.2. Características naturales del terreno
 - 1.2.1. Topografía
 - 1.2.2. Climatología
- 1.3. Usos y edificaciones existentes
- 1.4. Infraestructuras
- 1.5. Estructura de la Propiedad. Situación administrativa
- 1.6. Determinaciones de las Normas Subsidiarias

**2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
DE LA FORMULACION DEL PLAN.**

- 2.1. Justificación de la conveniencia.
- 2.2. Oportunidad y coherencia con las previsiones municipales
actuales.



3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

- 3.1. Objetivos.
 - 3.1.1. Objetivos Generales
 - 3.1.2. Objetivos Específicos
- 3.2. Criterios.

4. EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACION.

5. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACION.

- 5.1. Delimitación
- 5.2. Capacidad del Plan
- 5.3. Asignación de usos pormenorizados, zonificación y Unidades de Ejecución
 - 5.3.1. Zona industrial
 - 5.3.2. Zonas libres
 - 5.3.3. Servicios de interés público y social.
- 5.4. Reservas de equipamientos y Areas libres
 - 5.4.1. Determinaciones generales de la legislación aplicable y el planeamiento general vigente
 - 5.4.2. Sistemas de espacios libres
 - 5.4.3. Servicios de interés público y Social (S.I.P.S.)
- 5.5. Trazado y características de las redes de comunicaciones
 - 5.5.1. Red viaria
 - 5.5.2. Aparcamientos
- 5.6. Características y trazados de las redes de infraestructuras
 - 5.6.1. Abastecimiento de Agua e hidrante de Riego e Incendios
 - 5.6.2. Red de Saneamiento
 - 5.6.3. Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público
 - 5.6.4. Canalización Telefónica

ANEXOS.

- 1. Síntesis del Plan.
- 2. Cuadro de características de la ordenación.



1. INFORMACION URBANISTICA.

1.1. SITUACIÓN

La Finca esta situada en el margen derecho de la carretera nacional Sevilla-Huelva (C.N. 341), al Nor-Oeste de la población, cercano al límite de la cornisa de la Aljarafe, registralmente al sitio del Parralejo conocida hoy como Las Yeguas.

1.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

1.2.1. Topografía.

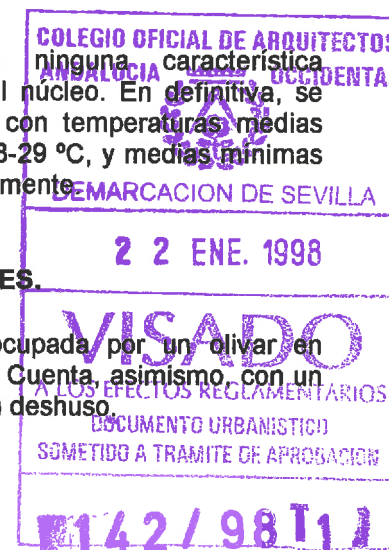
La topografía es sensiblemente accidentada, variando desde la cota 130 a la 143 en una longitud de 150 m. de Norte a Sur, lo que nos da una pendientes del 8.7%, sobre una superficie total de 21.300 m².

1.2.2. Climatología.

Los terrenos del sector no presentan ninguna característica microclimática respecto al clima del resto del núcleo. En definitiva, se trata de un clima Mediterráneo Subtropical, con temperaturas medias máximas entre Julio y Agosto en torno a los 28-29 °C, y medias mínimas entre Diciembre y Enero de 10 °C, aproximadamente.

1.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

La Finca, en la actualidad, se encuentra ocupada por un olivar en explotación, con una superficie de 21.300 m². Cuenta, asimismo, con un pozo natural y un pequeño cuarto de aperos en deshufo.



1.4. INFRAESTRUCTURAS.

Viario

Los terrenos objeto del Plan Parcial presentan actualmente acceso rodado a través de suelo urbano colindante, clasificado como tal por la Modificación Parcial Nº 12 área contigua al Polideportivo Municipal, por lo que la conexión con la CN-431 Sevilla-Huelva, ya se encuentra resuelta.

Alcantarillado

Existe una red de alcantarillado de Ø 400 en los terrenos industriales colindantes, aunque es muy superficial y observando el diseño y cota actual del terreno, habrá que rediseñar el trazado acometiendo en la Carretera Nacional a la altura de la Avd. del Polideportivo (Ø 400mm) donde la cota de alcantarillado es bastante más baja..

Red Eléctrica

En cuanto a la red eléctrica, discurre por el Sur de la Finca, en dirección Este-Oeste, una red de alta tensión a 15.000 V, estando bastante cerca de la finca (≈ 600m) una subestación de Sevillana 2x16.000 Kva.

Agua

Existen una red de agua potable en los terrenos de calificación industrial colindantes, de Ø 60. Además cuenta con un pozo natural que actualmente riegan los cultivos.

1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. SITUACIÓN ADMINISTRATIVA.

En la actualidad, los terrenos son de varios propietarios:

Hermanos Romero Bejarano	Parcela 1	17.047,00 m ²	
	Parcela 2	1.000,00 m ²	
	P.P. de calle	514,00 m ²	18.561,00 m ²
Excmo. Ayuntamiento	Parcela 3	1.793,00 m ²	
	P.P. de calle	51,00 m ²	1.844,00 m ²
D. José Reyes Cárdenas	Parcela 4	870,00 m ²	
	P.P. de calle	25,00 m ²	895,00 m ²
TOTAL		21.300,00 m ²	21.300,00 m ²

En virtud del cumplimiento del artículo 64 del Reglamento del Planeamiento en su apartado b)

" Relación de los propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección. "

Hermanos Romero Bejarano S.C.
C/ Plaza de los descubrimientos 1º C
Sanlúcar la Mayor. Sevilla

Excelentísimo Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor.
Plaza Virgen de los Reyes 1.
Sanlúcar la Mayor. Sevilla

José Reyes Cárdenas.
C/ Ruiseñor nº 4
Sanlúcar la Mayor. Sevilla.



1.6. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

El municipio de Sanlúcar la Mayor cuenta en la actualidad con Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente el 16 de Diciembre de 1.982, así como con de la Modificación Puntual, Nº 12, del límite del Suelo Clasificado Urbano en el área contigua al Polideportivo Municipal.

Este documento de rango superior nos determina en lo referente a la Zona Industrial en Suelo Urbanizable:

4.2.3.3 Zonas Industriales:

"... Los estándares aplicados para las cesiones de áreas industriales han sido los expresados en el R.P-, es decir:

Areas Libres:	10% de la superficie total ordenada
Deportivo:	2% de la superficie total ordenada
Equipamiento Social:	2% de la superficie total ordenada
10% de aprovechamiento urbanístico del Sector.	

Además de preverse el viario correspondiente al polígono."

Normas para el suelo urbanizable

"Artículo 121. El desarrollo de las Normas Subsidiarias.

El desarrollo de la Normas Subsidiarias en este tipo de suelo requerirá la redacción y aprobación de los correspondientes Planes Parciales que contemplen y detallan las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

"Artículo 123. Condiciones de Régimen de Suelo.

Los propietarios de Suelo Urbanizable cederán obligatoriamente y gratuitamente los terrenos que se dediquen a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas o de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios. Asimismo cederán obligatoriamente y gratuitamente el 10% del aprovechamiento

medio de un sector de parcelas similares características de aprovechamiento, situación y ordenación volumétrica al resto de las parcelas. Los terrenos cedidos entrarán a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo y se destinarán a los fines previstos en los artículos 165 y 166 del T.R. Igualmente deberán ceder o compensar económicamente la parte proporcional correspondiente de sistemas generales en la cuantía y localización establecidas en las presentes Normas Subsidiarias.

"Artículo 125. Realización de las cesiones.

Todas las cesiones de suelo que procedan se realizarán simultáneamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente...

"Artículo 126 Tamaño de las actuaciones.

La superficie que deberán tener los terrenos objetos del Plan Parcial es la establecida en los planos OR-3 y OR-8 de la documentación gráfica y en la Memoria de Ordenación.

Excepcionalmente, y por acuerdo de Plano del ayuntamiento sobre propuesta justificada, podrán tramitarse, para las áreas comprendidas en los Planes Parciales enumerados del 1 al 12, Planes Parciales de superficie inferior a la establecida, comprendiendo, en todo caso, fincas catastrales completas según plano OR-8 y Memoria de Ordenación.

Zona Industrial

"Artículo 134. Usos de la Edificación.

Los usos predominantes serán el industrial, almacenaje y comercio al por mayor, pudiendo desarrollarse los siguientes usos:

Administrativo
Equipamiento Comunitario
Residencial de apoyo a la Industria."



"Artículo 135. Condiciones de la edificación.

Los Planes Parciales deberán cumplir las siguientes determinaciones:

Edificabilidad máxima: Será de 0.60 m² construidos/m² de suelo bruto total, sin incluir en esta edificabilidad la superficie edificable de equipamiento. De esta superficie edificable disponible para uso distinto de equipamiento se establece un porcentaje máximo disponible del 20% con destino a usos diferentes de los consignados como predominantes.

"Artículo 136.

Tipología edificable: Tipología industrial con edificación retranqueada 5 metros de la delimitación del plan parcial. Altura: 7mts.

Otra normativas:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Reglamentos de Planeamiento y de Gestión Urbanística.
- Reglamentos de Protección del Medio Físico y Atmosférico.
- Reglamento del Ministerio de Industria.
- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Decretos sobre Ley de Bases de Régimen Local.
- Decreto y Reglamento sobre Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.
- Ley de Vías Pecuarias.
- Otras.



2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DEL PLAN

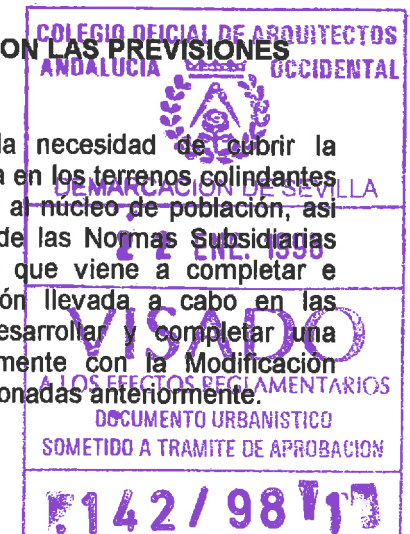
2.1 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA

Expresados los factores que concurren en este suelo y su entorno, tanto físicos como los proyectados en la ordenación vigente, la naturaleza del Plan Parcial Nº 12 que se propone, sería la de desarrollar los terrenos clasificados como urbanizables por las Normas Subsidiarias.

El hecho de plantear dicha iniciativa reportará las cargas oportunas de suelo que se establecen en el Art. 11 del Anexo del Reglamento del Planeamiento, cargas de suelo que, dada la extensión urbana local, redundarán no sólo en beneficio de la propia urbanización, sino en el de todo el conjunto edificado. Tal argumento, añadido a la posición de inmediatez de los terrenos al suelo urbano industrial ya desarrollado, así como la consolidación de los mismos, justifican la conveniencia de la actuación.

2.2 OPORTUNIDAD Y COHERENCIA CON LAS PREVISIONES MUNICIPALES ACTUALES.

La consolidación del término municipal, la necesidad de cubrir la demanda de un tipo de industria, desarrollada en los terrenos colindantes con bastante aceptación dada su proximidad al núcleo de población, así como el desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias hacen de este Plan Parcial un documento que viene a completar e integrar las determinaciones de la actuación llevada a cabo en las parcelas colindantes. Se trata pues de desarrollar y completar una operación industrial ya comenzada tímidamente con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias ya mencionadas anteriormente.



3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

3.1. OBJETIVOS.

3.1.1. Objetivos Generales.

Los objetivos fundamentales para el desarrollo del Plan Parcial son los de planificar el crecimiento del municipio manteniendo la unidad interna del Plan, interrelacionar el tejido urbano existente con los terrenos de nueva ordenación, disponer las estructuras industriales y de reserva con el viario proyectado y con el existente en la actualidad, resolver situaciones específicas y generales, desarrollar la normativa de rango superior y complementar los objetivos de las mismas, así como encauzar la demanda de solares actualmente existentes en la zona para la construcción de industrias.

Para la promoción de los terrenos, los objetivos son los de ejercer el derecho que la legalidad vigente les otorga, poniendo en el mercado solares debidamente segregados y urbanizados con la dotación de servicios, reservas de áreas libres y equipamientos y viarios pavimentados en disposición de la Ley de Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que la desarrollan.

3.1.2. Objetivos Específicos.

Por un lado se contemplan como objetivos específicos los de relacionar el sector objeto de este Plan Parcial con el tejido urbano industrial existente dando continuidad a la calle que actualmente se encuentra en fondo de saco, así como consolidar y concluir el área industrial ya iniciada, equipándola de espacios libres y dotacionales carentes en este momento.



Y por otro, y como hemos indicando anteriormente, dar solución a la demanda de un tipo de solares para uso industrial existente actualmente en Sanlúcar la Mayor.

3.2. CRITERIOS.

En la redacción de la presente propuesta de ordenación urbana se han tenido en cuenta las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales, así como su Modificación Puntual en lo referente a este Plan Parcial, que básicamente son:

Enlace con la trama urbana existente en el lindero Sur, ya que básicamente se trata de una ampliación del mismo.

Resolver la necesidad de equipamientos y suelo industrial puesto de manifiesto por el Ayuntamiento.

El Plan, en definitiva, viene a desarrollar y consolidar las conclusiones que se deducen de la Modificación Puntual nº12 y de las Normas Subsidiarias Municipales, implantándose sin solución de continuidad de manera lógica, constituyéndose en el lugar propicio para el crecimiento del término municipal de Sanlúcar la Mayor en lo referente a un tipo de industria demandada.

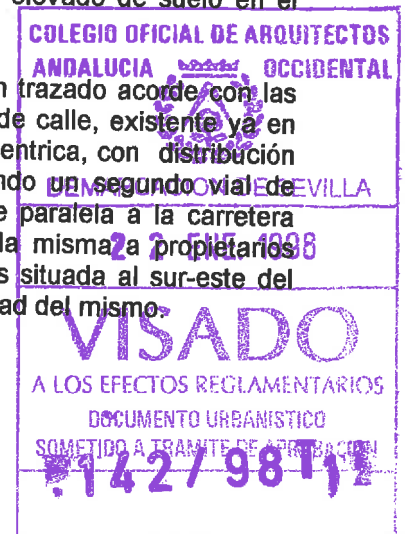


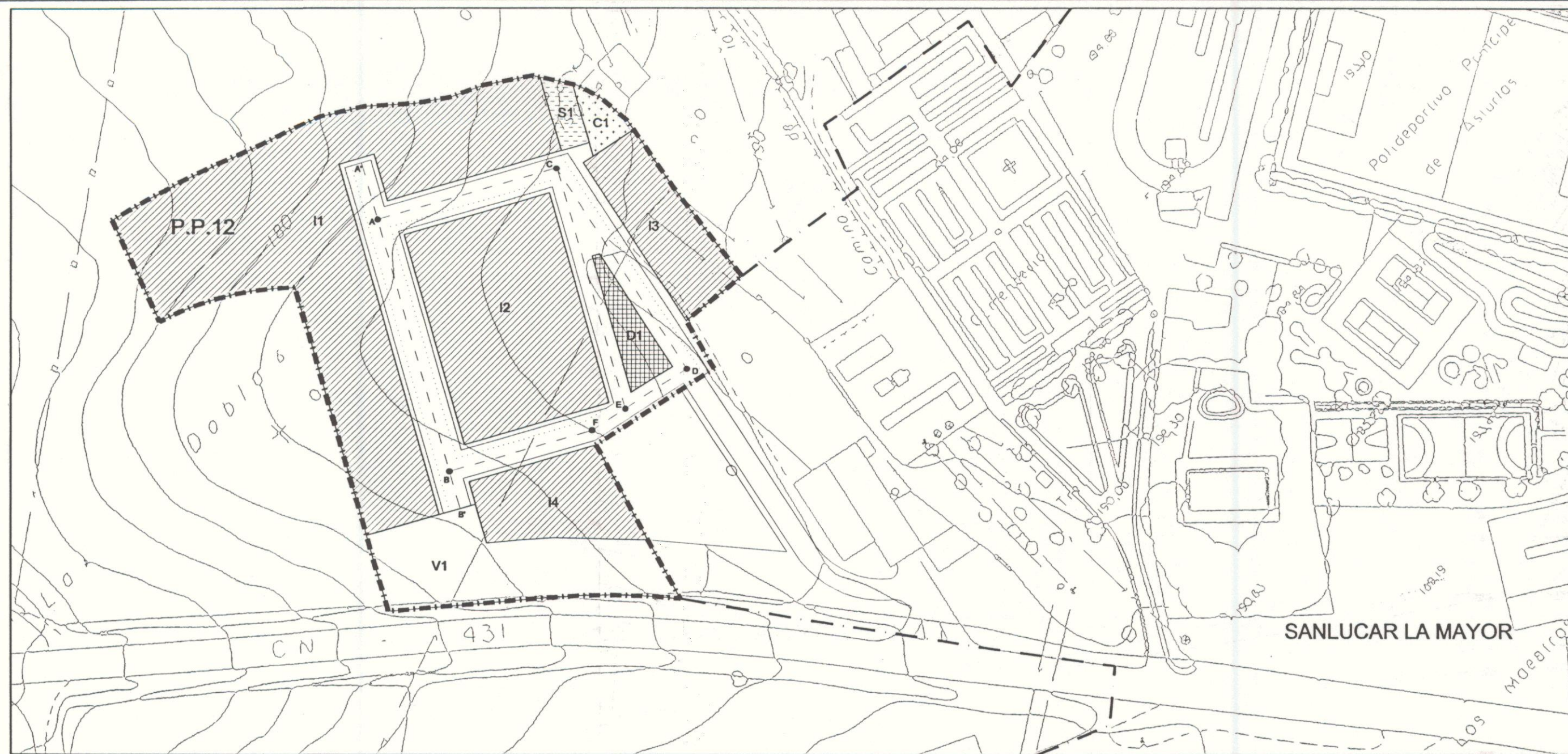
4. EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACION.

Del estudio de la Ley del Suelo y de las prescripciones del Reglamento del Planeamiento, dada la superficie total del polígono sobre el que se actúa, se obtienen unos parámetros mínimos de los diferentes equipamientos y zonas libre a aportar. Tras haber sometido al criterio de la Corporación del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor las distintas alternativas propuestas, se opta por la solución grafiada como P1a, que cubre de manera más concreta las expectativas y necesidades actuales del municipio.

Se adjunta dos soluciones alternativas, la P1b, donde se experimenta una implantación basada en un trazado reticular, concentrándose el uso industrial en el interior de la ordenación, y los bordes del sector se rematan con espacios libres, tanto de las mismas parcelas así como el correspondiente a los estandares requeridos por la normativa. La propuesta se rechaza por agotar un porcentaje elevado de suelo en el trazado viario.

La solución, que denominamos, P1c opta por un trazado acorde con las características topográficas y el trazado intuido de calle, existente ya en el sector. Se produce una ordenación radio-concentrica, con distribución de usos similar a la propuesta P1a, incorporando un segundo vial de conexión con la trama urbana, este vía discurre paralela a la carretera CN-431. Rechazamos la solución por concitar la misma a propietarios ajenos al P.P.12, al desembocar en las parcelas situada al sur-este del Plan Parcial, comprometiéndose la futura viabilidad del mismo.





E. GRAFICA		0 10 25 50 75 100			
FECHA		MODIFICACIONES		ARQUITECTOS FERNANDO VALDES MORILLO	
FECHA: DICIEMBRE 1.997		DIBUJADO POR: F.V.M.		FICHERO: YEGUAS/P1.DWG	
PROMOTOR: HERMANOS ROMERO BEJARANO S.C.		TRAMITACION Aprobacion inicial Aprobacion provisional Aprobacion definitiva		PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA LAS YEGUAS. P.P.12 SANLUCAR LA MAYOR. SEVILLA.	
PLANO		ORDENACION ZONIFICACION. PROPUESTA DEFINITIVA		PLANO N.º DE P1a	
ESCALA					

ZONAS		SUPERFICIES (m2)
PRIVADO	INDUSTRIAL	13.486,95
	TOTAL SUELO PRIVADO	13.486,95
PUBLICO	JARDINES	2.213,30
	PARQUE DEPORTIVO	426,89
	COMERCIAL	229,25
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	223,24
TOTAL SUELO PUBLICO		3.092,57
VIARIOS	RED RODADA	2.824,12
	RED PEATONAL	1.042,50
	APARCAMIENTOS	841,86
TOTAL SUELO VIARIO		4.708,48
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		21.300,00

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL

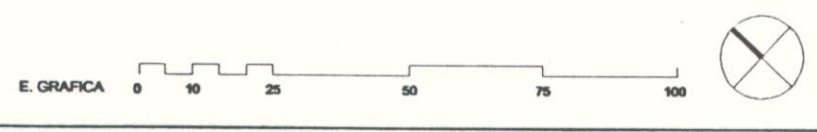
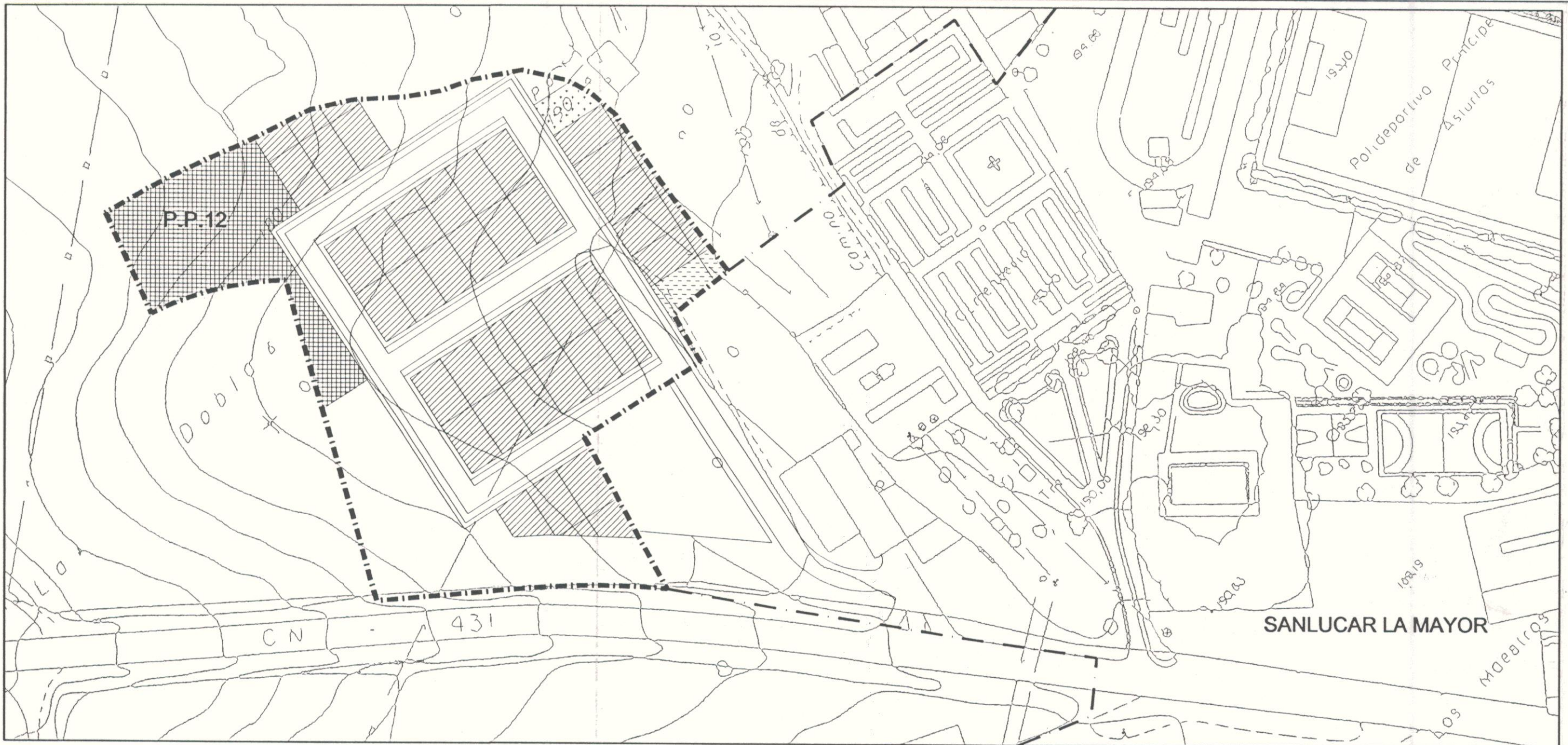
DEMARCACION DE SEVILLA

2 2 ENE. 1998

VISADO

DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

142/98



		ARQUITECTOS	PROMOTOR:	TRAMITACION	
		FERNANDO VALDES MORILLO	HERMANOS ROMERO BEJARANO S.C.	Aprobacion Inicial	
				Aprobacion provisional	
				Aprobacion definitiva	
FECHA	MODIFICACIONES	FECHA: DICIEMBRE 1.987	DIBUJADO POR: F.V.M.	FICHERO: YEGUAS/P1b.DWG	

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA

2 2 ENE. 1998

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

142/98T11

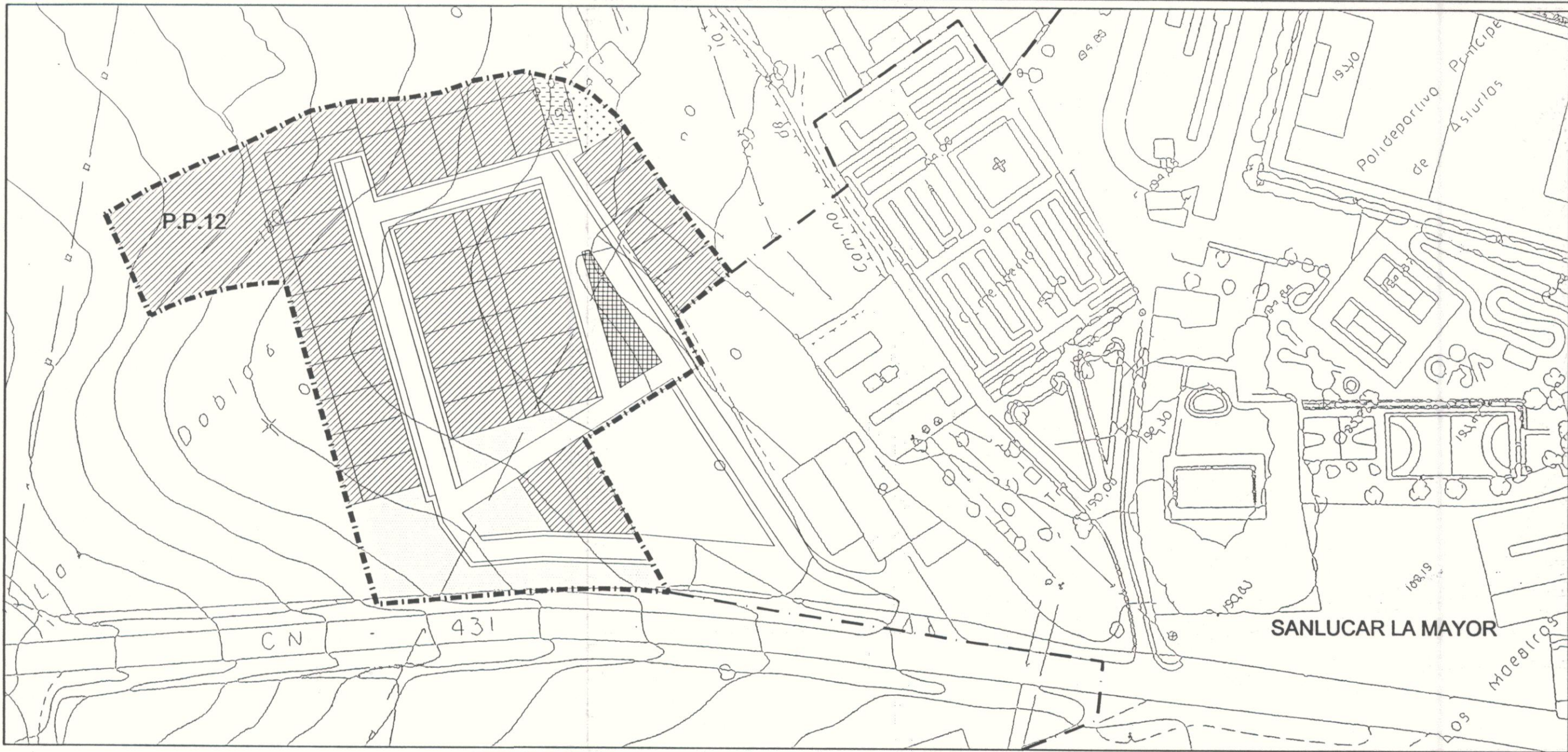
ZONAS	
PRIV.	INDUSTRIAL
PUBLICO	JARDINES
	PARQUE DEPORTIVO
	COMERCIAL
	EQUIPAMIENTO SOCIAL
VIARIOS	RED RODADA RED PEATONAL APARCAMIENTOS

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA LAS YEGUAS. P.P.12
SANLUCAR LA MAYOR. SEVILLA.

PLANO	ORDENACION
	ZONIFICACION. PROPUESTA ALTERNATIVA 1

PLANO N.º	DE
P1b	
ESCALA	

PLANO N.º	DE
P1b	
ESCALA	



ZONAS	
PRIV.	INDUSTRIAL
PUBLICO	JARDINES
	PARQUE DEPORTIVO
	COMERCIAL
VIARIOS	EQUIPAMIENTO SOCIAL
	RED RODADA
	RED PEATONAL
APARCAMIENTOS	

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL

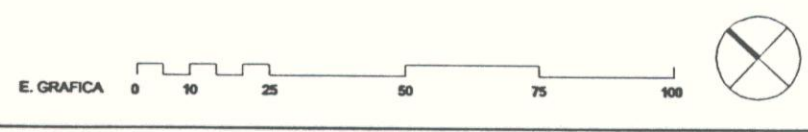
DEMARCACION DE SEVILLA

22 ENE. 1998

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

142/98T1



ARQUITECTOS		PROMOTOR:		TRAMITACION	
FERNANDO VALDES MORILLO		HERMANOS ROMERO BEJARANO S.C.		Aprobacion Inicial Aprobacion provisional Aprobacion definitiva	
FECHA: DICIEMBRE 1.987		DIBUJADO POR: F.V.M.		FICHERO: YEJUS/P1c.DWG	
FECHA		MODIFICACIONES			

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA LAS YEGUAS. P.P.12		PLANO N.º	DE
SANLUCAR LA MAYOR. SEVILLA.		P1c	
ORDENACION		ESCALA	
ZONIFICACION. PROPUESTA ALTERNATIVA 2			

5. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACION.

5.1. DELIMITACION.

La delimitación del sector coincide básicamente con la que consta en la Modificación Puntual nº12 y Normas Subsidiarias, si bien el límite establecido tanto en una como en otra es bastante ambiguo lo que nos ha llevado a reajustes en el borde Sur respecto al límite existente, como consecuencia lógica del trabajo en el Plan Parcial con una cartografía a escala más detallada y una más clara definición de parcelas catastrales.

5.2. CAPACIDAD DEL PLAN.

El planeamiento general no nos define ningún parámetro en cuanto a número de industrias. El artículo 135 de las Ordenanzas nos fija una edificabilidad del 0,60 m² construidos por m² de suelo, lo que nos da un total de:

Superficie:
21.300 m²

Edificabilidad m²/m²s
0.60 m²/m²

Total edificabilidad

12.780 m²



5.3. ASIGNACION DE USO PORMENORIZADOS, ZONIFICACION Y UNIDADES DE EJECUCION.

Entre las determinaciones que han de contraer los Planes de Ordenación, de acuerdo con los artículos 83.2 de la Ley del Suelo y 45.1. b) del Reglamento de Planeamiento, se encuentran: "a) *La asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias* y b) *Delimitación de zonas en que se divide el territorio, ordenando por razón de los usos, tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución*". Así mismo, de acuerdo con el artículo 48.2 del Reglamento de Planeamiento, "deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos".

En cumplimiento de dichos preceptos, el Plan establece la zonificación que consta en el Plano de Proyecto P1 y que se resume en el cuadro del Anexo de la presente memoria.

En cuanto a los usos pormenorizados que corresponden a dicha zonificación, se desarrollan detalladamente, para cada una de las zonas, en el Título Séptimo de las Ordenanzas Regulatoras.

53.1.- Zona Industrial. (I)

Marcada en el Plano de Proyecto P1:

- Tipología: industrial con edificación a 5m. del límite del P.P.
- Altura: 7m.
- Parcelación mínima: 8 m x 15 m. = 120 m2.
- Uso privado.

53.2.- Zonas libres.(V)

Se establece un único tipo de zona libre, de uso público:

- Jardines
- Uso público

53.3.- Servicios de interés público y social.

Deportivo. (D)

- Uso público.

Equipamiento comercial. (C)

- Uso público.

Equipamiento social (S)

- Uso público

Por otra parte, a pesar de que la propiedad del sector corresponde a varios propietario, razones de estrategia en el desarrollo temporal de la urbanización y el tamaño del Plan Parcial, han aconsejado la delimitación de una sola unidad de ejecución, cuyo ámbito se determina en el Plano de Proyecto P5.

5.4. RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y AREAS LIBRES

5.4.1. Determinaciones generales de la legislación aplicable y el planeamiento general vigente.

De acuerdo con los artículos 83.2. c) y e) de la Ley de Suelo y 45.1. c) y e) del Reglamento de Planeamiento, entre las determinaciones de los Planes Parciales se encuentra el establecimiento de las reservas de equipamiento y áreas libres que se especifican en dichos preceptos, que deberán cumplir las condiciones de los artículos 49 al 51 del Reglamento y las especificadas en su Anexo.



En los apartados siguientes se justifica la adecuación a lo anterior de cada una de las reservas establecidas en el Plan.

5.4.2. Sistemas de Espacios Libres.

De acuerdo con el artículo 49.1 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 3 b) de su Anexo, el sistema de espacios libres en suelos industriales se limita a:

Jardines:

Manzana V1: 2.213 m² con una superficie mayor de 1.000 m² y se puede inscribir un círculo de diámetro de 30 m. mínimo en virtud del artículo 4 del anexo del Reglamento del Planeamiento.

Con esta parcela se cumple el estándar mínimo de 10 %. que exige el anexo del R.P. (2.130 m²)

5.4.3. Servicios de interés público y Social. (S.I.P.S.)

La determinación del emplazamiento reservado para S.I.P.S. por el Plan Parcial se establece, con carácter general, en los artículos 83.2 e) de la Ley de Suelo y 45.1 e) del Reglamento de Planeamiento, así como en el art. 11.2 de su anexo.

El planeamiento propuesto por la Ordenación del Plan Parcial distingue tre parcelas diferentes:

Parque deportivo:

Manzana D1: con una superficie de 426.29 m² cumple el 2% de la superficie total ordenada. (426 m²)

Equipamiento comercial

Parcela C1: 229.25 m² . Cumple con lo metros cuadrados exigidos en el artículo 11.2, el uno por ciento de la superficie total ordenada (213 m²).

Equipamiento social:

Parcela S1: 223.24 m². Cumple con lo metros cuadrados exigidos en el artículo 11.2, el uno por ciento de la superficie total ordenada (213 m²).

La situación de la reservas en la vía principal de la urbanización, se estima que da adecuado cumplimiento a los requisitos para la ubicación de SIPS que determina el artículo 51 del R.P., referentes a que su ubicación *"se establecerá estudiándola con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan"*.

5.5. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE COMUNICACIONES.

Los artículos 83.2 f) de la Ley de Suelo y el 45.1. f) del R.P. establecen entre las determinaciones de los Planes Parciales el trazado y características de la red de comunicaciones propia del Sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones. El artículo 52 del R.P. y los artículos 7, 8 y 11.3 de su Anexo pormenorizan las características reservas mínimas a definir. En el Plano P-3 se incluyen las determinaciones exigidas.

5.5.1. Red Viaria.

El esquema básico de red viaria se compone de una trama ortogonal de calles, respondiendo a los condicionantes del trazado colindante y del sector a desarrollar:

a.- Enlace con el sistema general de comunicaciones.

El Plan Parcial resuelve la conexión con la trama urbana a través de la calle existente en los terrenos colindantes al Sur, que ya tenía



resuelto en el enlace con la travesía correspondiente a la carretera nacional 431. (Sevilla - Huelva)

b.- Alineaciones y rasantes.

En el Plano de Proyecto P3. se define el trazado en planta de todas las alineaciones de la red viaria (art. 52.1 del R.P. y 83.2.f de la Ley).

c.- Barreras urbanísticas.

Se suprimen las barreras urbanísticas que pudieran afectar a personas impedidas o minusválidos. Este apartado trata de cumplir con los requerimientos del artículo 52.1 de R.P. y con las determinaciones del Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de las barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en Transporte en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 2.1.a) del citado Decreto, en su ámbito de aplicación se encuentran "la redacción del planeamiento urbanístico y de sus ordenanzas de uso del suelo y edificación, así como de los Proyectos de Urbanización .

5.5.2. Aparcamientos.

En el artículo 52.3 del R.P. se establece que el Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 del reglamento y en el 11.2 del anexo (una plaza por cada 100 m² de edificación). El artículo 7 del Anexo del Reglamento del Planeamiento establece las exigencias mínimas en cuanto a disposiciones y reservas en la red viaria.

En el Plano P.3 se indica la situación de las reservas establecidas asociadas a la red viaria En el cuadro de características de las parcelas Anexo a las Ordenanzas se fijan las previsiones en cuanto a reservas complementarias obligatorias de carácter privado para alcanzar la dotación necesaria. Los criterios con los que se ha solucionado este tema han sido los siguientes:

La superficie edificatoria total prevista en el sector es de 12.780 m², con lo cual es necesario una reserva mínima efectiva de 127 aparcamientos, de los cuales 64 se sitúan asociados a la red viaria, en los lugares indicados en el Plano de Proyecto P.3, (que no sobrepasan el 50% de las plazas previstas. Art. 7 del anexo del reglamento) y el resto, 83 plazas, se resuelven en el suelo industrial a razón de una plaza por cada 150 m² construidos, dando un total de 147 plazas.

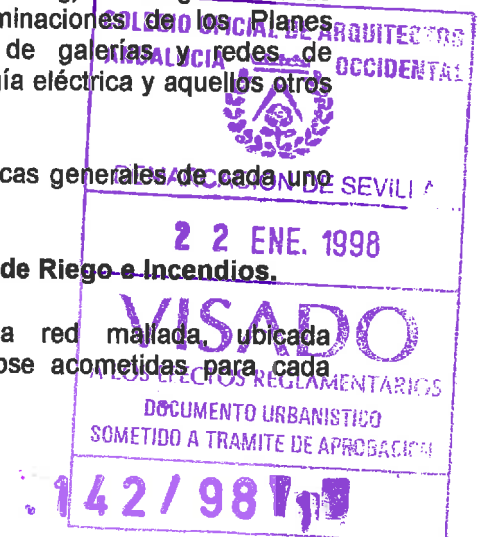
5.6. CARACTERISTICAS Y TRAZADOS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

Los artículos 83.2.f) de la Ley de Suelo y 45.1.g) del Reglamento de Planeamiento establecen, entre las determinaciones de los Planes Parciales, las características y trazados de galerías y redes de Abastecimiento de Agua, alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

A continuación se desarrollan las características generales de cada uno de ellos.

5.6.1. Abastecimiento de Agua e Hidrantes de Riego e Incendios.

Este servicio se resuelve mediante una red mallada, ubicada preferentemente bajo el acerado, realizándose acometidas para cada nave.



En el Plano P.4 se detalla el esquema de la red del sector y los puntos de conexión a la red municipal de 60 cm de diámetro.

El cálculo de la red se realizará de acuerdo con las Normas Tecnológicas de Abastecimiento (I.F.A.), considerando una dotación diaria, según el artículo 206 de las normas subsidiarias para uso industrial de $0,75 \text{ l/m}^2 \cdot \text{día}$.

En cuanto a la potabilidad y calidad del agua, deberá cumplir las condiciones de la Jefatura Provincial de Sanidad y Aljarafe. En pozos se presentarán certificados de Potabilidad y Aforo.

La presión mínima autorizable en el punto más desfavorable será de una atmósfera.

En las Ordenanzas Reguladoras se complementan las condiciones establecidas, en su Título Sexto, Artículo 44.

5.6.2. Red de Saneamiento.

Se proyecta una única red para evacuación de aguas residuales y aguas pluviales, como sistema mas idóneo y comúnmente aceptado. En el Plano de Proyecto P.4 se detalla el esquema de la red y el punto de conexión con la red municipal, de $\varnothing 400$, que se estima suficiente para el vertido del Sector.

Se ubicarán pozos de registro en los cambios de dirección y de rasante, y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 40 m.

En el Título Sexto Artículo 45 de las Ordenanzas Reguladoras, se fijan los criterios generales a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización

5.6.3. Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

El esquema de distribución para ambos servicios se desarrolla en el Plano P.4. La acometida general a los terrenos se realizará según la normativa de la compañía suministradora, así como los desvíos y secciones necesarias de las redes de alta y media tensión.. En caso de no tener potencia suficiente, se dispondrá la ejecución de un centro de transformación.

Para el cálculo de la red de suministro a industrias, se considerará una dotación de 125 W/m^2 según artículo 214 de las Normas Subsidiarias.

En las Ordenanzas se completan las Condiciones Generales de la red, ajustadas en todo caso al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Título sexto, Artículo 46)

5.6.4. Canalización Telefónica.

La acometida al Sector se hará a través del suelo industrial colindante por el Sur.

La instalación se ajustará a la Normativa Técnica de la Compañía Telefónica para urbanizaciones.

En Sanlúcar la Mayor, Diciembre de 1997



ANEXOS.

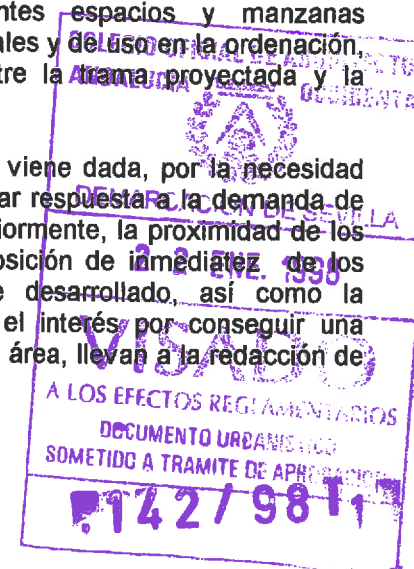
ANEXO1. SINTESIS DEL PLAN.

El Plan Parcial 12 en suelo industrial, de iniciativa privada, desarrolla las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor y completa la Modificación Puntual 12, de los terrenos colindantes al cementerio, con el objetivo de dotar al área de un régimen de planeamiento pormenorizado, como fase previa para encauzar su posterior urbanización y edificación por iniciativa privada.

El ámbito del sector ordenado tiene una superficie de 21.300 m². Esta prevista una capacidad industrial de 35 parcelas, y una edificabilidad lucrativa total de 12.780 m².

La ordenación propuesta para el polígono tiene un desarrollo perimetral, como consecuencia de la forma del ámbito. El eje principal de comunicación y de acceso (Norte-Sur), y la zona deportiva son los elementos articuladores de los diferentes espacios y manzanas edificables, así como los referentes espaciales y de uso en la ordenación, encargados de evitar la conurbación entre la trama proyectada y la existente en los terrenos colindantes.

La justificación de la formulación del plan viene dada, por la necesidad de ampliar los terrenos industriales para dar respuesta a la demanda de suelo industrial puesta de manifiesto anteriormente, la proximidad de los terrenos afectados al casco urbano, la posición de inmediatez de los terrenos al suelo industrial tímidamente desarrollado, así como la consolidación de los mismos, junto con el interés por conseguir una operación de cualificación y mejora de este área, llevan a la redacción de este plan.



ANEXO 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION
Cuadro de características de la ordenación

Anexo. Resumen de Características. P.P. 12. Las Yeguas. Término municipal de Sanlúcar la mayor

USOS GLOBALES		Manzanas	RESERVAS MINIMAS		SUP. DEL PLAN		CESIONES AYUNT.		ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL									
			m ²	Standares	m ²	% polig.	m ²	% polig.	Edificabilidad		Dens. Max.		Altura máx.		Aparc.	Usos permitidos		
Zonas									m ² s / m ² t	m ² techo	Fach. min	N máx p.	Nº plantas	Metros		Principal	Complemen.	
SISTEMAS INTERIORES	Sistemas de áreas libres	Jardines	V1	2.130,00	10,00%	2.213,39	10,39%	2.213,39	10,39%	0,01	22,13			Baja	3,00		Jardines	
		Areas de juego																
		Expansión																
		Total		2.130,00	10,00%	2.213,39	10,39%	2.213,39	10,39%		22,13							
	Sistemas de áreas pública y social	Parque deportivo	D1	426,00	2,00%	426,69	2,00%	426,69	2,00%	0,50	213,35			Baja	4,00		Deportivo	Espacios libres
		Equipamiento comercial	C1	213,00	1,00%	229,25	1,08%	229,25	1,08%	1,00	229,25		1	Baja +1	7,00	2	Comercial	Oficinas
		Equipamiento social	S1	213,00	1,00%	223,24	1,05%	223,24	1,05%	1,00	223,24		1	Baja +1	7,00	1	Social	Oficinas
		Total		852,00	4,00%	879,18	4,13%	879,18	4,13%		665,84		2			3		
	Vivienda	Red rodada				2.824,12	13,26%	2.824,12	13,26%									
		Red peatonal				1.042,50	4,89%	1.042,50	4,89%									
		Aparcamientos		127	1/100m ² edif	842	3,95%	842	3,95%									
		Total				4.708,48	22,11%	4.708,48	22,11%									
	Industrial	Industrial 1	I1			7.318,17	34,36%			0,75	5.488,63	12,00	16	Baja +1	7,00	37	Industrial	Residencial
Industrial 2		I2			3.600,00	16,90%			1,00	3.600,00	12,00	12	Baja +1	7,00	24	Industrial	Residencial	
Industrial 3		I3			1.304,48	6,12%			1,00	1.304,48	12,00	5	Baja +1	7,00	9	Industrial	Residencial	
Industrial 5		I4			1.276,30	5,99%			1,25	1.595,38	10,00	4	Baja +1	7,00	11	Industrial	Residencial	
Total					13.498,95	63,38%			0,56	11.988,48		37			80			
TOTAL DEL PLAN PARCIAL				21.300,00		21.300,00	100,00%	7.801,05	36,62%	0,50	12.676,45		39					
Aprovechamiento				1.267,65	0,10			1.267,65	10,00%									

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA

DEMARCACION DE SEVILLA

22 ENE. 1998

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DOCUMENTO URBANISTICO SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION



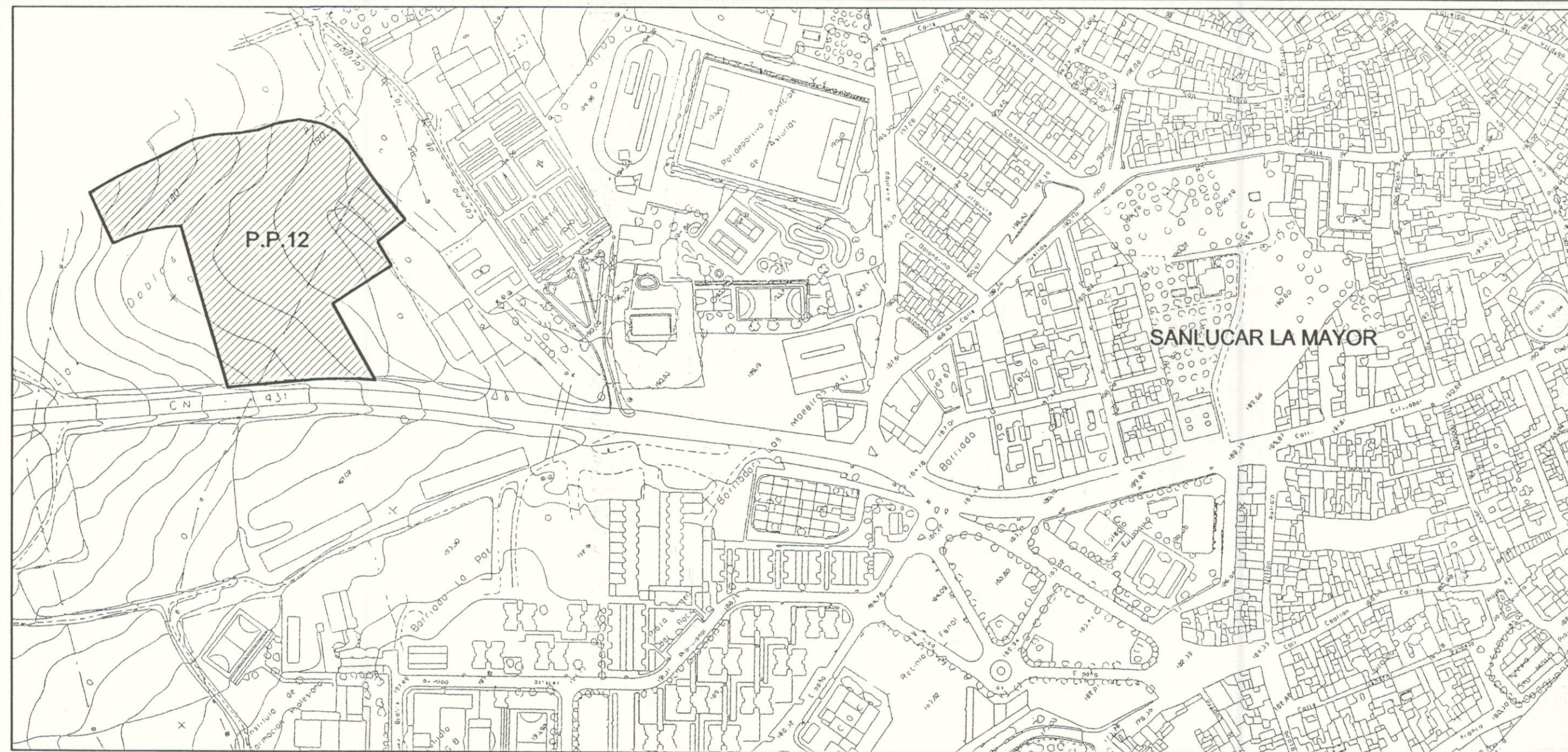
DOCUMENTO II
PLANOS DE INFORMACION

**DOCUMENTO II
PLANOS DE INFORMACION.**

INDICE

- I1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO**
- I2. CATASTRAL.ORDENACION DE LA NORMATIVA.**
- I3. TOPOGRAFICO,INFRAESTRUCTURAS.**





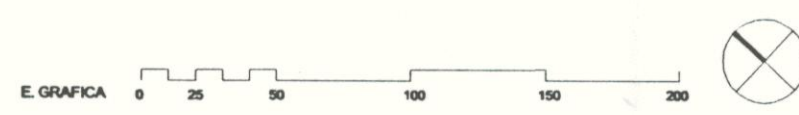
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL

DEMARCACION DE SEVILLA

22 ENE. 1998

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

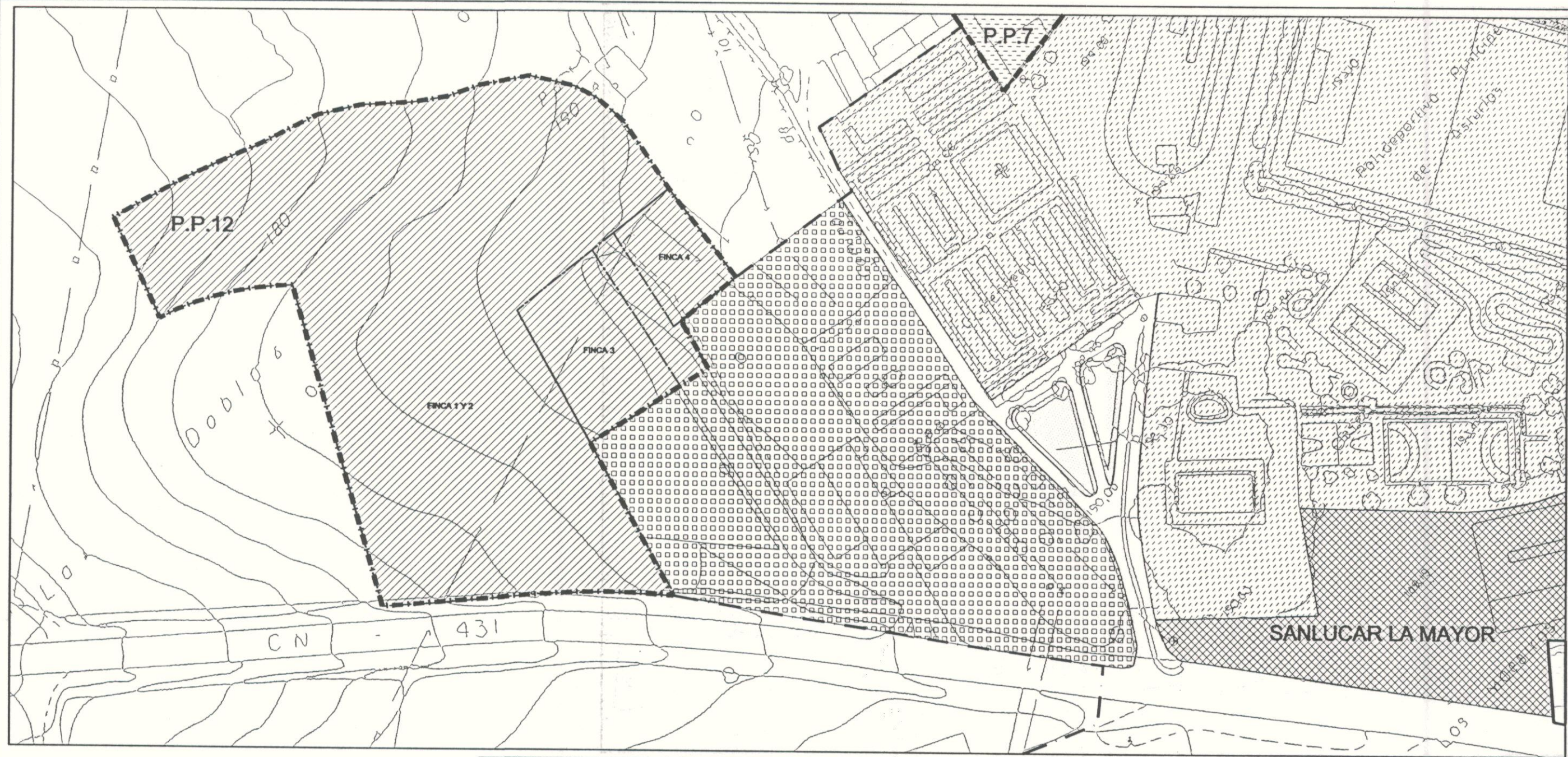
142/9811



		ARQUITECTOS		PROMOTOR:		TRAMITACION
		FERNANDO VALDES MORILLO		HERMANOS ROMERO BEJARANO S.C.		Aprobacion inicial Aprobacion provisional Aprobacion definitiva
FECHA	MODIFICACIONES	FECHA: DICIEMBRE 1.997	DIBUJADO POR: F.V.M		FICHERO: YEGUAS11.DWG	

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA LAS YEGUAS. P.P.12 SANLUCAR LA MAYOR. SEVILLA.	
PLANO	INFORMACION
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	

PLANO N.º	DE
11	
ESCALA	



- LIMITE DE SUELO URBANO
--- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
--- LIMITE PARCELAS

PARCELAS PP.12		SUPERFICIES (m2)
HNOS. ROMERO	FINCA 1	17.047,00
	FINCA 2	1.000,00
	CALLE	514,00
AYTO.	FINCA 3	1.793,00
	CALLE	51,00
J. REYES	FINCA 4	870,00
	CALLE	25,00

TOTAL PLAN PARCIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL

CALIFICACION

SUELO URBANO	RESIDENCIAL Y DE EQUIPAMIENTOS CON TOLERANCIA INDUSTRIAL	DEMARCACION DE SEVILLA 22 ENE. 1998 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO URBANISTICO TRAMITE DE APROBACION 1427/98 TI
	INDUSTRIAL DE OCUPACION EXTENSIVA	
	PROPIEDAD MUNICIPAL	
	AREA LIBRE DE DOMINIO Y USO PUBLICO	
SUR	PLAN PARCIAL DE USO INDUSTRIAL	
	PLAN PARCIAL DE USO RESIDENCIAL DENSIDAD IV	
	VIARIO	

E. GRAFICA 0 10 25 50 75 100

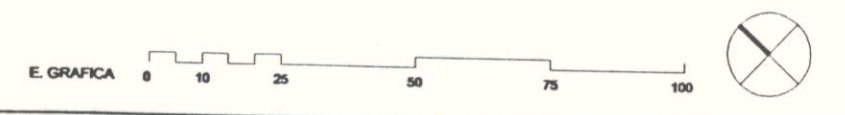


ARQUITECTOS		PROMOTOR:		TRAMITACION	
FERNANDO VALDES MORILLO		HERMANOS ROMERO BEJARANO S.C.		Aprobacion inicial Aprobacion provisional Aprobacion definitiva	
FECHA: DICIEMBRE 1.997		DIBUJADO POR: F.V.M.		FICHERO: YEGUAS/2.DWG	
FECHA:		MODIFICACIONES			

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA LAS YEGUAS. P.P.12
SANLUCAR LA MAYOR. SEVILLA.

PLANO INFORMACION
CARASTRAL. ORDENACION DE LA NORMATIVA

PLANO N.º DE
12
ESCALA



		ARQUITECTOS	PROMOTOR:	TRAMITACION
		FERNANDO VALDES MORILLO	HERMANOS ROMERO BEJARANO S.C.	Aprobacion inicial
		FECHA: DICIEMBRE 1.997	DIBUJADO POR: F.V.M.	Aprobacion provisional
			FICHERO: YEJUS/13.DWG	Aprobacion definitiva
FECHA	MODIFICACIONES			

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	
■ ■ ■ ■	REDES PRINCIPALES (Diámetro de conduccion en mm)
RED DE SANEAMIENTO	
■ ■	REDES PRINCIPALES (Diámetro de conduccion en mm)
RED DE ELECTRICIDAD	
---	LINEA DE ALTA TENSION (50.000 V) AEREA
---	LINEA DE MEDIA TENSION (15.000 V) AEREA
---	LINEA DE MEDIA TENSION (15.000 V) SUBTERRANEA
▲	TRANSFORMADOR MAMPOSTERIA
▲	TRANSFORMADOR AEREO
■	SUBESTACION DE SANLUCAR (2X16.000 KVA)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
22 ENE. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
142/98

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA LAS YEGUAS. P.P.12		PLANO N.º	DE
SANLUCAR LA MAYOR. SEVILLA.		13	
PLANO	INFORMACION	ESCALA	
	TOPOGRAFICO. INFRAESTRUCTURAS.		

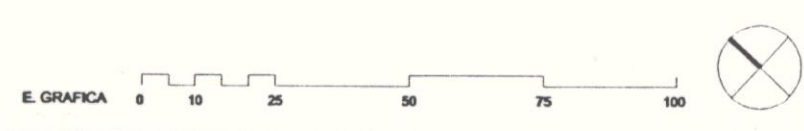
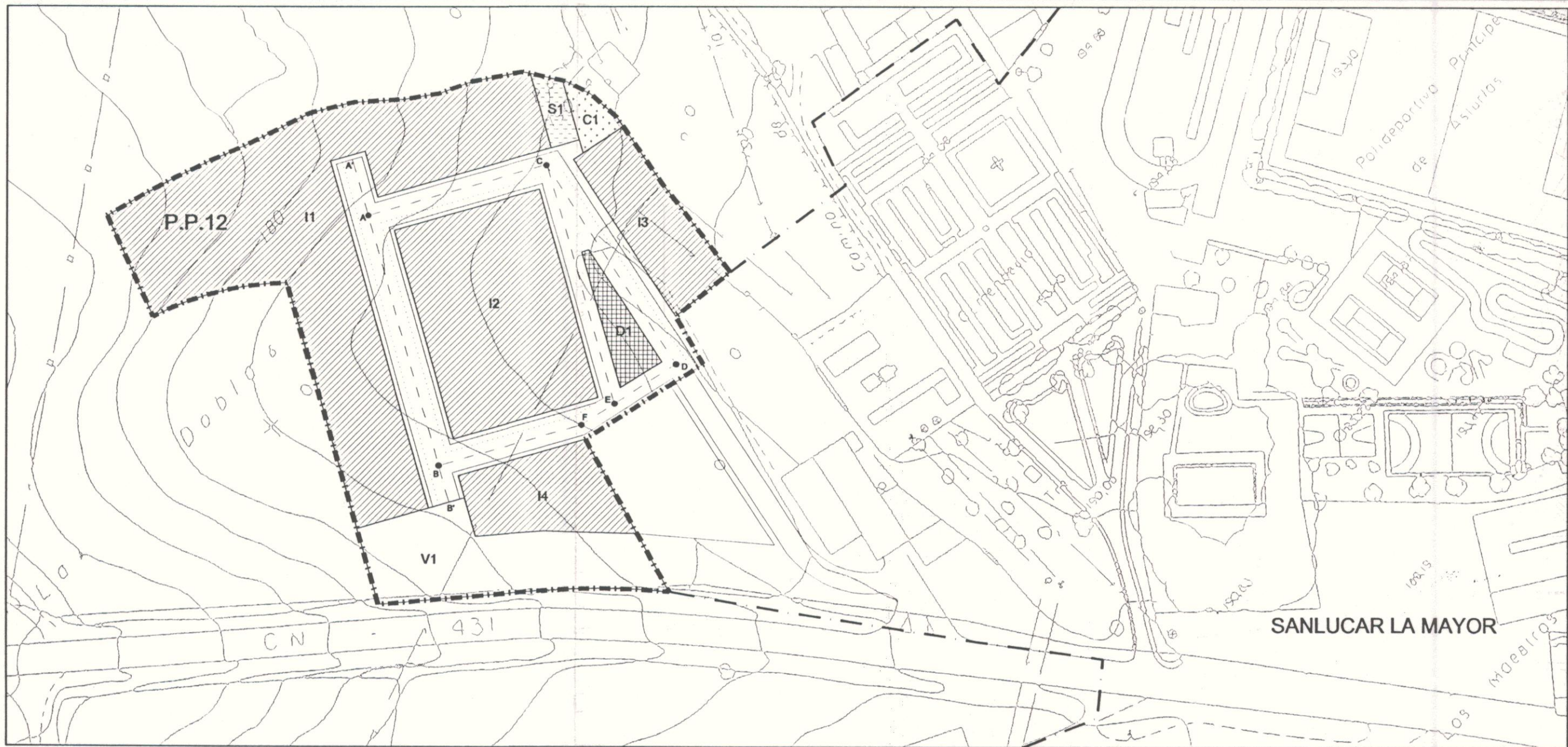
DOCUMENTO III
PLANOS DE PROYECTO

**DOCUMENTO III
PLANOS DE PROYECTO.**

INDICE

- P1. ZONIFICACION..**
- P2. ORDENACION Y CARACTERISTICAS DE MANZANAS.**
- P3. RED VIARIA. APARCAMIENTOS**
- P4. INSTALACIONES.**
- P5. EJECUCION Y GESTION.**



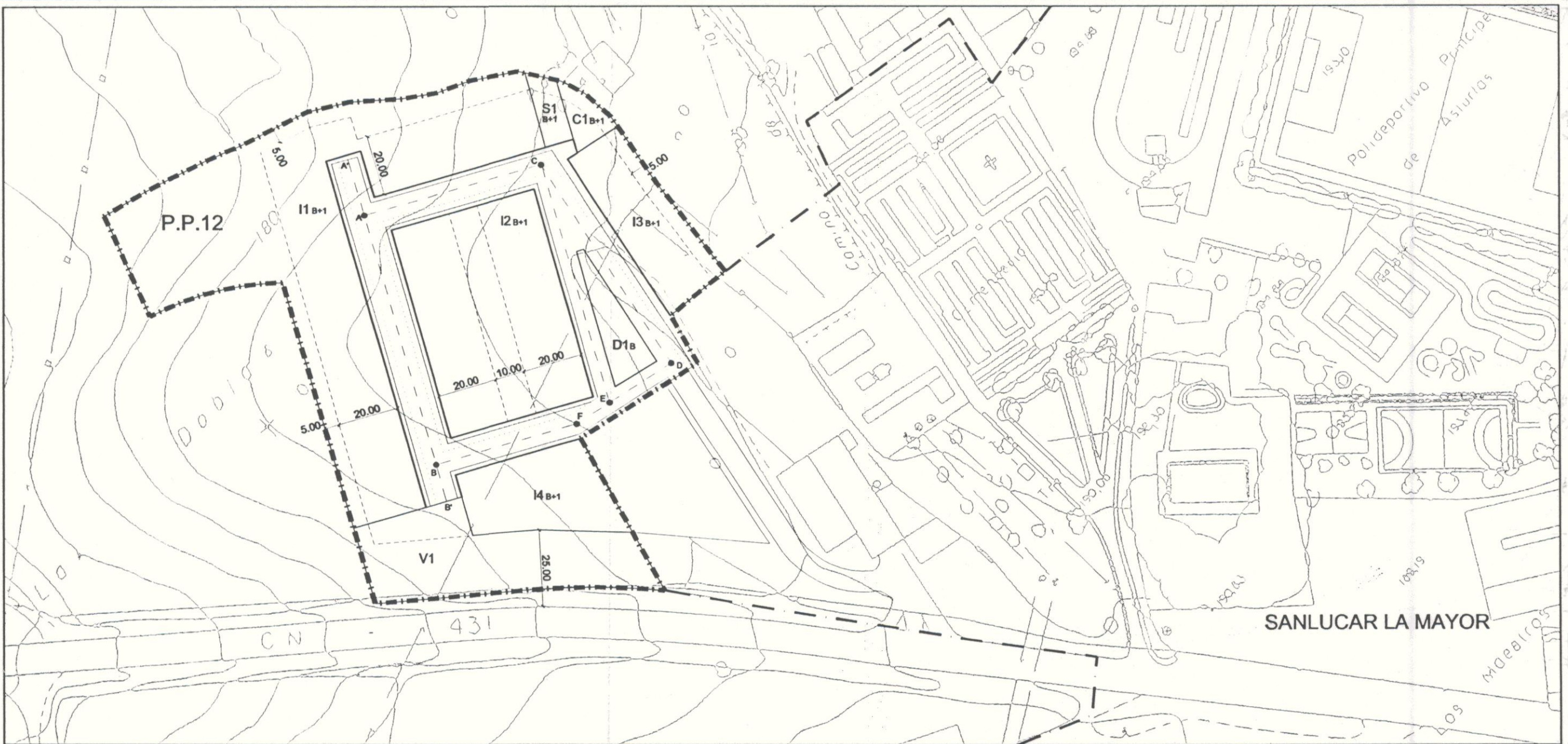


ARQUITECTOS		PROMOTOR:		TRAMITACION	
FERNANDO VALDES MORILLO		HERMANOS ROMERO BEJARANO S.C.		Aprobacion inicial	
FECHA: DICIEMBRE 1.997		DIBUJADO POR: F.V.M.		Aprobacion provisional	
MODIFICACIONES		FICHERO: YEGUAS/P1.DWG		Aprobacion definitiva	

ZONAS		SUPERFICIES (m2)
PRIVADO	INDUSTRIAL	13.498,95
	TOTAL SUELO PRIVADO	13.498,95
PUBLICO	JARDINES	2.213,39
	PARQUE DEPORTIVO	426,89
	COMERCIAL	229,26
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	223,24
TOTAL SUELO PUBLICO		3.092,57
VIARIOS	RED RODADA	2.894,12
	RED PEATONAL	1.042,50
TOTAL SUELO VIARIO		3.936,62
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		21.528,04

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
22 ENE. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
12/98

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA LAS YEGUAS. P.P.12		PLANO N. DE
SANLUCAR LA MAYOR, SEVILLA.		P1
PLANO	ORDENACION	ESCALA
	ZONIFICACION	



- ALINEACION DE VIAL
- LINEA DE DISPOSICION OBLIGATORIA DE LA FACHADA
- - - LIMITE MAXIMO DE DISPOSICION DE LA EDIFICACION
(FONDO MAXIMO EDIFICABLE)

MANZANA	SUPERFICIE m2	ZONA	EDIFICABL. m2 s./m2 L.	SUP. MAX. EDIF. m2T	Ocup. MAX. %	ALTURA MAX. %	NAVES NUM. MAX.
I1	7.318,17	INDUSTRIAL INTENSIVO	0,75	5.486,63	B + 1	7,00	16
I2	3.800,00	INDUSTRIAL INTENSIVO	1,00	3.800,00	B + 1	7,00	12
I3	1.304,48	INDUSTRIAL INTENSIVO	1,00	1.304,48	B + 1	7,00	5
I4	1.278,30	INDUSTRIAL INTENSIVO	1,25	1.595,38	B + 1	7,00	4
TOTAL I		13.498,95		11.986,48			37
D1	426,89	EQUIP. DEPORTIVO	0,50	213,35	B	4,00	
C1	229,25	EQUIP. COMERCIAL	1,00	229,25	B + 1	7,00	1
S1	223,24	EQUIP. SOCIAL	1,00	223,24	B + 1	7,00	1
TOTAL D		879,18		465,84			
V1	2.213,39	JARDINES	0,01	22,13	B	1,00	
TOTAL V		2.213,39		22,13			

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA
22 ENE. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

E. GRAFICA 0 10 25 50 75 100



FECHA

MODIFICACIONES

ARQUITECTOS

FERNANDO VALDES MORILLO

PROMOTOR:

HERMANOS ROMERO BEJARANO S.C.

TRAMITACION

Aprobacion inicial
Aprobacion provisional
Aprobacion definitiva

FECHA: DICIEMBRE 1.997

DIBUJADO POR: F.V.M

FICHERO: YEGUAS/P2.DWG

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA LAS YEGUAS P.P.12
SANLUCAR LA MAYOR, SEVILLA

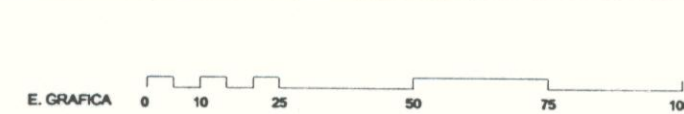
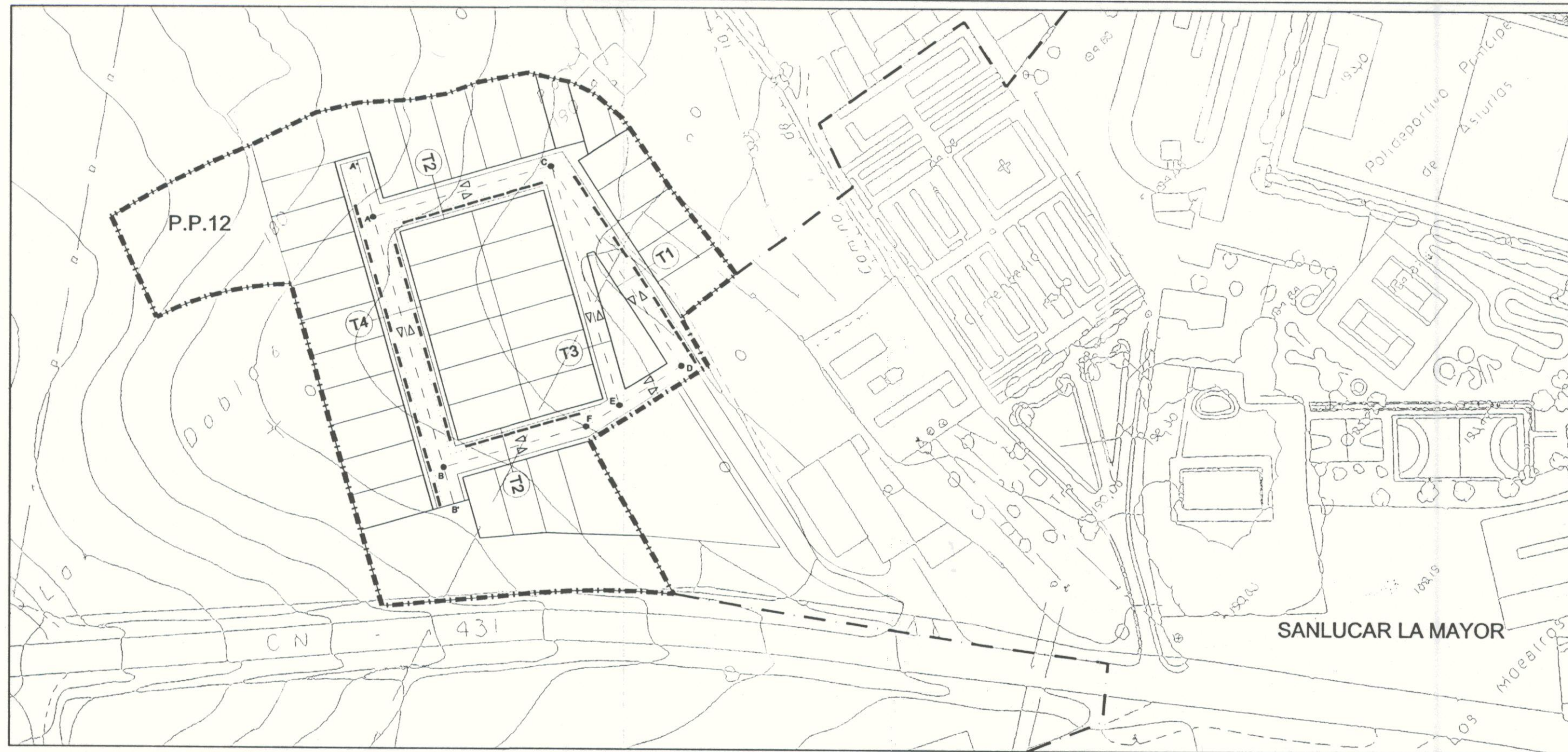
PLANO

ORDENACION

ORDENACION Y CARACTERISTICAS DE MANZANAS

PLAN N.º DE
P2

ESCALA



FECHA		MODIFICACIONES		ARQUITECTOS	PROMOTOR:	TRAMITACION
				FERNANDO VALDES MORILLO	HERMANOS ROMERO BEJARANO S.C.	Aprobacion inicial
				FECHA: DICIEMBRE 1.997	DIBUJADO POR: F.V.M.	Aprobacion provisional
					FIGERO: YEGUAS/P3.DWG	Aprobacion definitiva

SECCIONES TRANSVERSALES
E. 1:200

T1

T2

T3

T4

PLAZAS DE APARCAMIENTO
 IDENTIFICACION DEL TIPO DE SECCION TRANSVERSAL
 SENTIDO DE CIRCULACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA

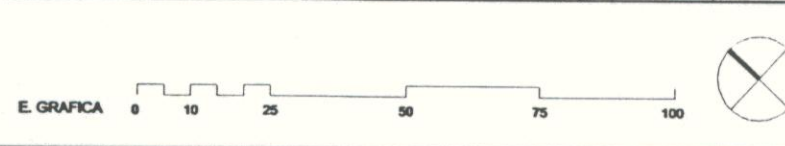
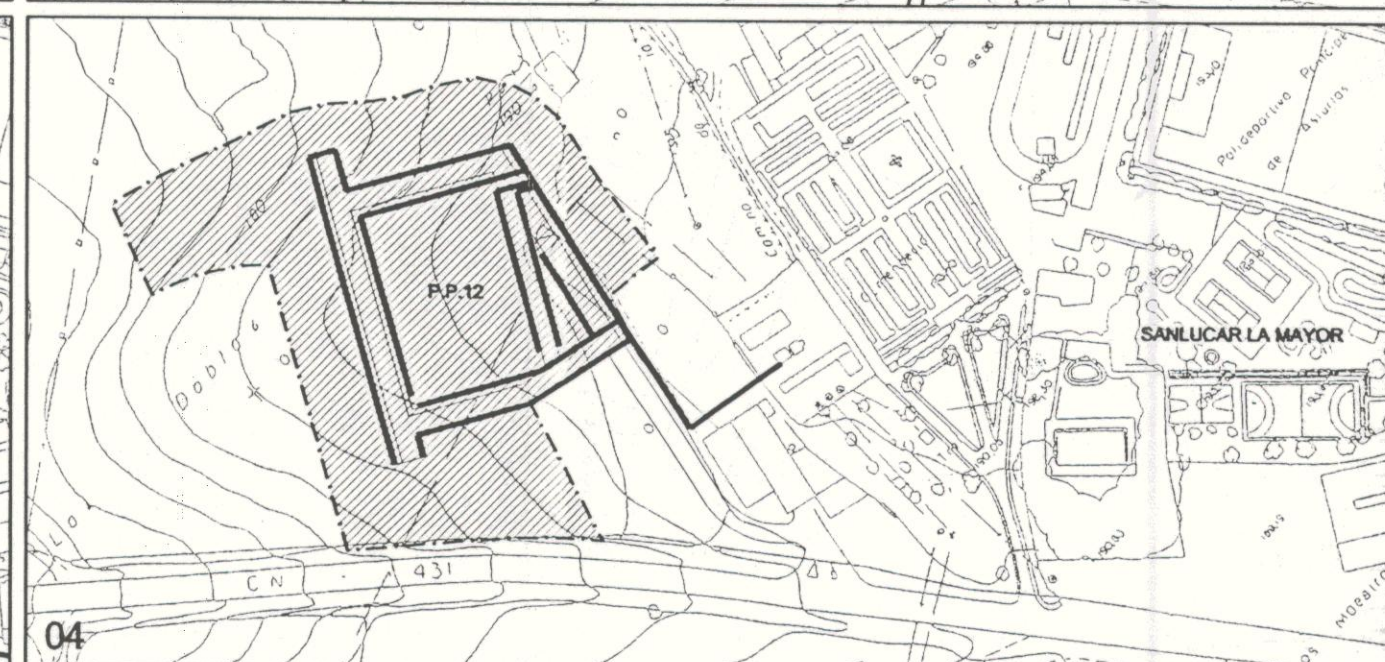
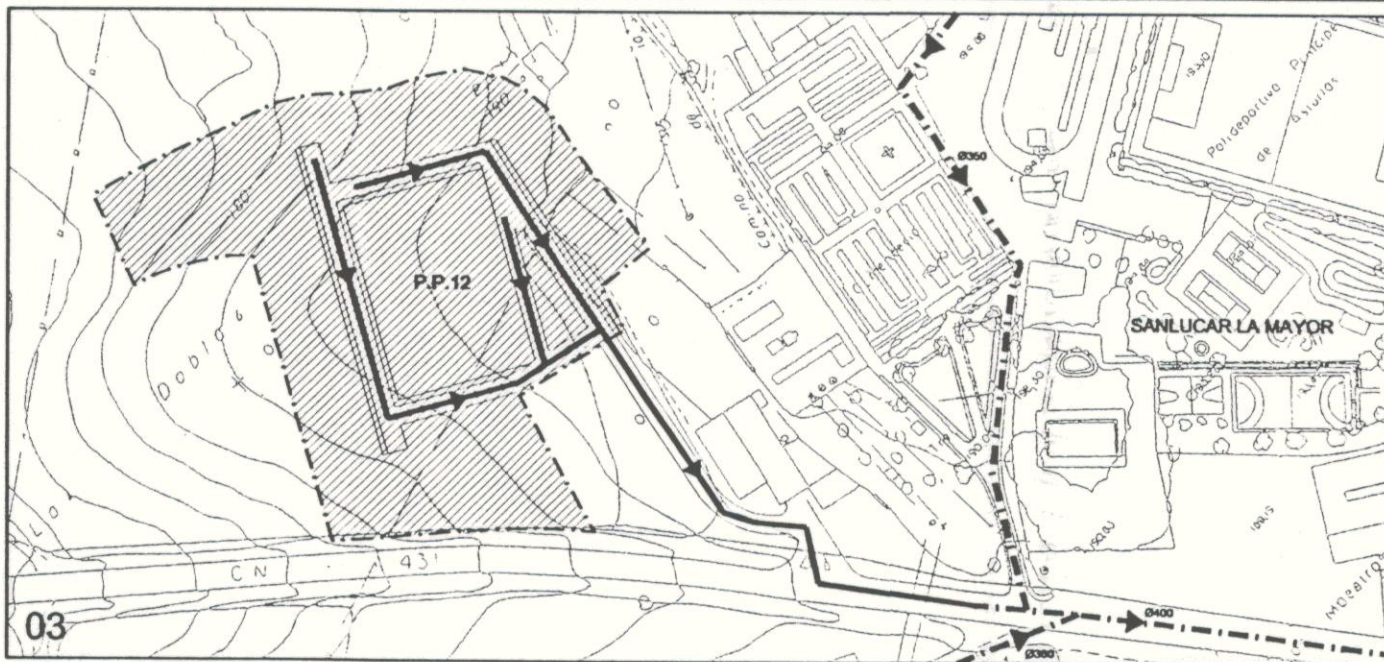
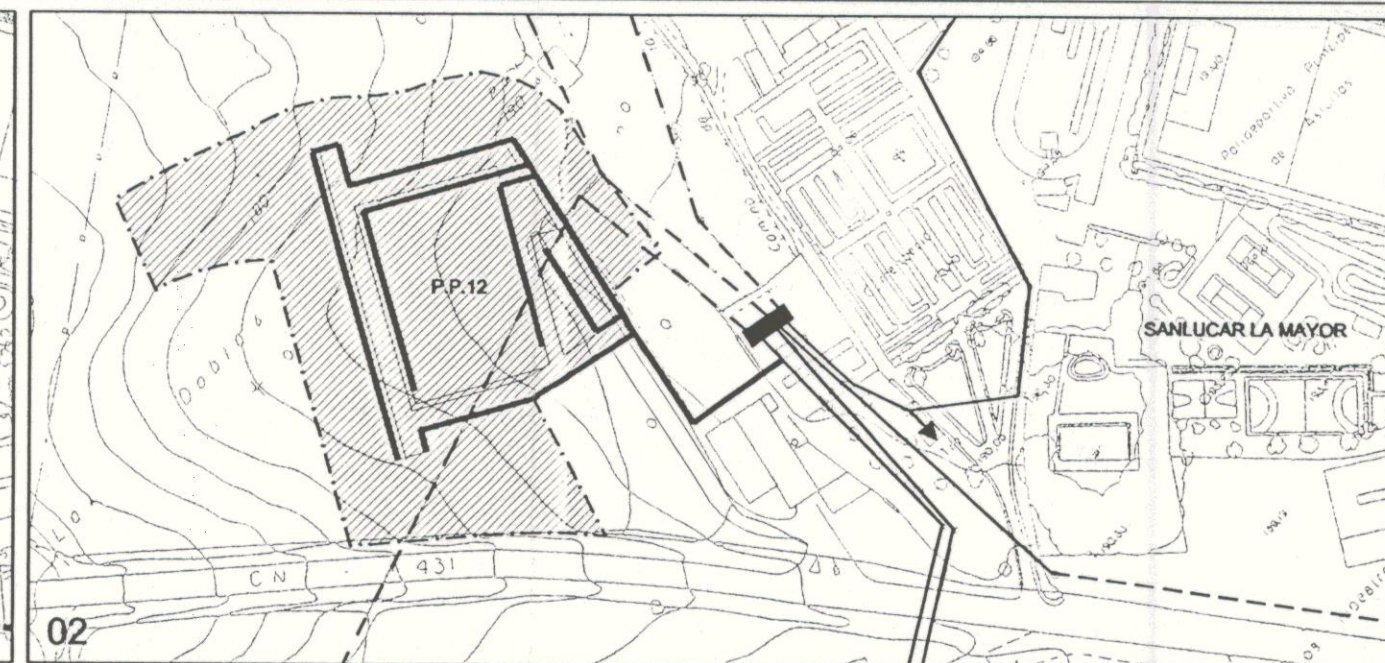
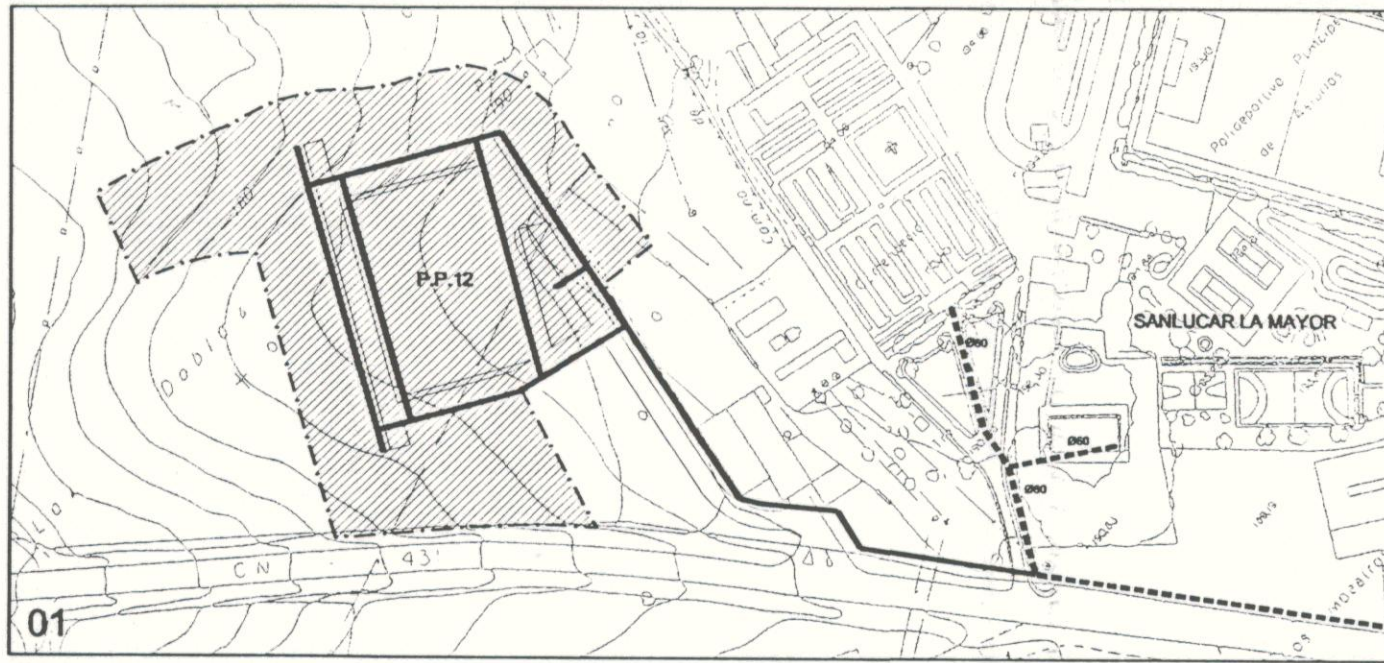
22 ENE. 1998

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA LAS YEGUAS P.P.12 SANLUCAR LA MAYOR. SEVILLA.

PLANO	ORDENACION	BLANO N. DE
	RED VIARIA. APARCAMIENTOS	P3
		ESCALA

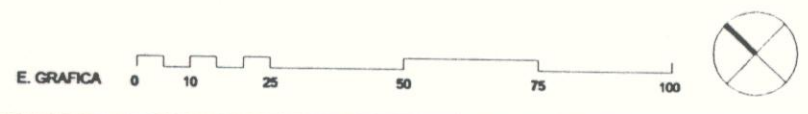
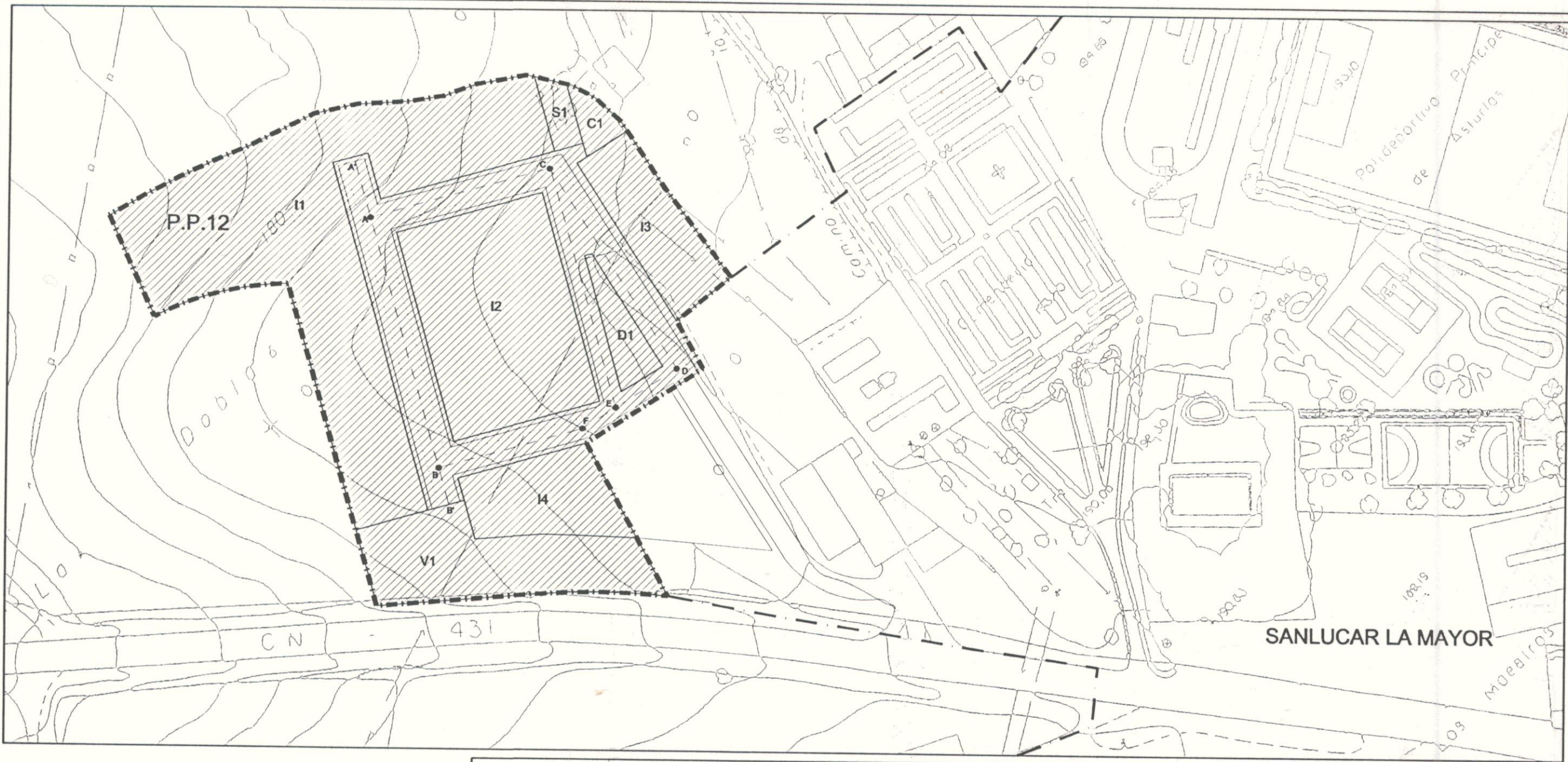


FECHA	MODIFICACIONES

ARQUITECTOS	PROMOTOR:	TRAMITACION
FERNANDO VALDES MORILLO	HERMANOS ROMERO BEJARANO	Aprobacion inicial Aprobacion provisional Aprobacion definitiva
FECHA: DICIEMBRE 1.997	DIBUADO POR: F.V.M.	FICHERO: YEGUAS/P4.DWG

01	ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO Y INCENDIOS	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
	RED EXISTENTE RED DE NUEVA CREACION	
02	DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA	DEMARCACION DE SEVILLA
	RED ENTERRADA PROPUESTA	22 ENE. 1998
03	SANEAMIENTO	VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO URBANISTICO SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
	RED EXISTENTE RED DE NUEVA CREACION	
04	ALUMBRADO	142/9811
	RED ENTERRADA PROPUESTA	

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA LAS YEGUAS. P.P.12 SANLUCAR LA MAYOR. SEVILLA.		PLANO N.º DE
PLANO	ORDENACION INSTALACIONES	P4
		ESCALA



ARQUITECTOS		PROMOTOR:		TRAMITACION	
FERNANDO VALDES MORILLO		HERMANOS ROMERO BEJARANO S.C.		Aprobacion inicial	
FECHA: DICIEMBRE 1.997		DIBUJADO POR: F.V.M.		Aprobacion provisional	
MODIFICACIONES		FICHERO: YEGUAS/P5.DWG		Aprobacion definitiva	

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL

DEMARCACION DE SEVILLA

22 ENE. 1998

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DOCUMENTO ORGANISTICO

SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

142/98

UNIDAD DE EJECUCION	
	ETAPA 1
	LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA LAS YEGUAS. P.P.12		PLANO N.º	DE
SANLUCAR LA MAYOR. SEVILLA.		P5	
PLANOS		ESCALA	
ORDENACION			
EJECUCION Y GESTION			

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA LAS YEGUAS. P.P.12		PLANO N.º	DE
SANLUCAR LA MAYOR. SEVILLA.		P5	
PLANOS		ESCALA	
ORDENACION			
EJECUCION Y GESTION			

DOCUMENTO IV
ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO IV:
ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

**TITULO PRIMERO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.
INTERVENCION MUNICIPAL EN LA
EDIFICACION.**

CAPÍTULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES.

- | | |
|-------------|------------------------------------|
| Artículo 1. | Ambito territorial. |
| Artículo 2. | Vigencia, revisión y modificación. |
| Artículo 3. | Documentación e interpretación. |

CAPÍTULO 2º: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN.

- | | |
|-------------|-------------------------------|
| Artículo 4. | Instrumentos complementarios. |
| Artículo 5. | Proyectos de urbanización. |
| Artículo 6. | Ejecución material |

CAPÍTULO 3º: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN.

- | | |
|-------------|-------------------------------|
| Artículo 7. | Control Municipal. |
| Artículo 8. | Recepción de la Urbanización. |
| Artículo 9. | De licencia en general. |

CAPÍTULO 4º: CONSERVACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.

- | | |
|--------------|---------------------------|
| Artículo 10. | Fachadas. |
| Artículo 11. | Elementos de uso público. |
| Artículo 12. | Andamios. |



- Artículo 13. Instalación en la vía pública.
 Artículo 14. Vallas.
 Artículo 15. Materiales en la vía pública.

TITULO SEGUNDO: NORMAS GENERALES DE USO.

CAPÍTULO 1º: APLICACIÓN, CLAVES Y TIPOS DE USOS.

- Artículo 16. Claves de usos.
 Artículo 17. Tipos de usos.
 17.1 Condiciones de funcionamiento.
 17.2 Vertidos
 Artículo 18. Usos complementarios asociados con carácter general al uso determinado.

TITULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

CAPÍTULO 1º: APLICACIÓN DE CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

- Artículo 19. Criterios de la aplicación.
 Artículo 20. Definición de las condiciones de manzana y parcelas.

CAPÍTULO 2º: ALINEACIONES Y RASANTES.

- Artículo 21. Alineaciones.
 Artículo 22. Rasantes.

CAPÍTULO 3º: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA. EDIFICABILIDAD.

- Artículo 23. Condiciones de ocupación.
 Artículo 24. Condiciones de edificabilidad.

CAPÍTULO 4º: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

- Artículo 25. Altura de la edificación.
 Artículo 26. Altura libre y altura de piso.
 Artículo 27. Patios.

CAPÍTULO 5º: CONDICIONES ESTÉTICAS.

- Artículo 28. Ambito de aplicación.
 Artículo 29. Elementos técnicos de las instalaciones
 Artículo 30. Casos particulares

TITULO CUARTO: SISTEMAS

- Artículo 31. Sistemas generales
 Artículo 32. Sistemas locales.
 Artículo 33. Ejecución y titularidad de los Sis. locales

TITULO QUINTO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. CALIFICACIÓN DE SUELO Y USOS. PORMENORIZADOS

- Artículo 34. Usos globales. Calificación.
 Artículo 35. Usos lucrativos.
 Artículo 36. Sistema viario.
 Artículo 37. Sistema de zonas verdes y áreas libres.
 Artículo 38. Sistema de equipamiento comunitario deportivo
 Artículo 39. Sistema de equipamiento comunitario comercial.
 Artículo 40. Sistema de equipamiento comunitario social.



TITULO SEXTO: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 41.	Criterios de aplicación.
Artículo 42.	Urbanización del viario.
Artículo 43.	Urbanización de espacios libres.
Artículo 44.	Abastecimiento de aguas. Hidrantes de riego e incendios.
Artículo 45.	Red de alcantarillado.
Artículo 46.	Energía eléctrica. Alumbrado público.
Artículo 47.	Canalización telefónica.

TITULO SEPTIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

CAPÍTULO 1º: DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 48.	Zonas.
--------------	--------

CAPÍTULO 2º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 49.	Delimitación.
Artículo 50.	Carácter.
Artículo 51.	Tipos de edificación.
Artículo 52.	Alineación de la edificación.
Artículo 53.	Fondo máximo edificable.
Artículo 54.	Parcela
Artículo 55.	Edificabilidad neta máxima
Artículo 56.	Separación a linderos públicos y privados.
Artículo 57.	Ocupación máxima de parcela
Artículo 58.	Altura máxima edificable.

Artículo 59.	Número de plantas.
Artículo 60.	Ocupación bajo rasante, sótanos.
Artículo 61.	Vallas
Artículo 62.	Reservas plazas de aparcamiento.
Artículo 63.	Condiciones de composición.
Artículo 64.	Rótulos y reclamos publicitarios.
Artículo 65.	Salientes y vuelos.
Artículo 66.	Regulación de usos.

CAPÍTULO 3º: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Artículo 67.	Delimitación.
Artículo 68.	Carácter.
Artículo 69.	Condiciones de la edificación.
Artículo 70.	Usos permitidos.

CAPÍTULO 4º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS. SOCIAL Y COMERCIAL.

Artículo 71.	Delimitación.
Artículo 72.	Carácter.
Artículo 73.	Ocupación máxima de parcela.
Artículo 74.	Edificabilidad.
Artículo 75.	Retranqueos.
Artículo 76.	Altura máxima y número de plantas.
Artículo 77.	Sótanos.
Artículo 78.	Vallas
Artículo 79.	Salientes y vuelos.
Artículo 80.	Condiciones de usos.



CAPÍTULO 5º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

- | | |
|--------------|----------------------------------|
| Artículo 81. | Delimitación. |
| Artículo 82. | Carácter. |
| Artículo 83. | Condiciones de la edificación. |
| Artículo 84. | Condiciones particulares de uso. |

CAPÍTULO 6º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIARIO Y PROTECCION.

- | | |
|--------------|----------------------------------|
| Artículo 85. | Delimitación. |
| Artículo 86. | Carácter. |
| Artículo 87. | Condiciones particulares de uso. |



**TITULO PRIMERO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.
INTERVENCION MUNICIPAL EN LA
EDIFICACION.**

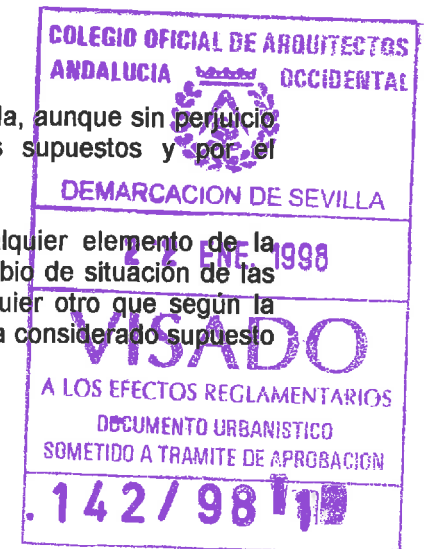
CAPITULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Ambito territorial.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas son los terrenos correspondientes a la Finca el Parralejo, conocida como las Yeguas, con la delimitación que consta en los planos de los Documentos II y III del presente Plan, coincidente exactamente con la establecida en las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor y Modificación Puntual con el Plan Parcial 12, salvo los ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física, propios de la utilización de una cartografía más detallada.

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 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.



CAPITULO 2º: INSTRUMENTOS DE ORDENACION Y EJECUCION.

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 91 de la Ley del Suelo 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 Plan Parcial.

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 92 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento. Dichos Proyectos podrán determinar fases de ejecución de las obras, de acuerdo con lo establecido en el Plano de Proyecto P.5, 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 Plazos de Ejecución de las Obras se ajustarán a lo especificado en el documento V Plan de Etapas.



CAPITULO 3º: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION.

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.



CAPITULO 4º: CONSERVACION Y OCUPACION DE LA VIA PUBLICA.

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.
2. De no realizarse estas obras de adecentamiento en el plazo que se marque, lo serán por administración.

Artículo 11. Elementos de uso público.

El Ayuntamiento viene obligado a mantener el buen estado de parques y jardines públicos, calles, aceras, alcantarillados, y en general, de todo bien de uso público.

Artículo 12. Andamios.

Para su colocación habrá de solicitarse licencia municipal.

Artículo 13. 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 14. Vallas.

La licencia para instalar vallas durará tanto como las obras.

Artículo 15. 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 idoneos para tal tarea.



TITULO SEGUNDO: NORMAS GENERALES DE USO.

CAPÍTULO 1º: APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS.

Artículo 16. 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.

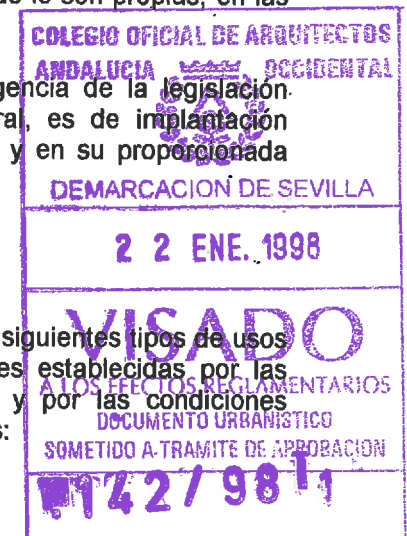
b) Uso determinado: es aquel que el Plan asigna a la zona de que se trate con carácter principal o mayoritario, y en el porcentaje que en su caso se establezca en las condiciones particulares de la zona.

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 17. Tipos de usos.

1.1 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) Uso industrial: es el de aquellos edificios destinados a las siguientes actividades:

Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.

Conservación, almacenaje y distribución al por mayor.

Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones gasolineras, etc.

Industrias de materiales para la construcción.

Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

Se establecen las siguientes categorías industriales:

1ª. Industrias pequeñas

1.- Son aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior 20 Kw, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 70 decibelios A, durante el día y 55 durante la noche (22 A 8 horas), ni emanaciones o peligros especiales.

2.- A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades "molestas e incómodas", y por tanto no clasificables en la misma, aquellas que por los ruidos, vibraciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que emanen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatos próximos a aquel en que radiquen.

2ª. Industrias medianas

1.- Se incluyen en esta categoría las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, deben situarse en áreas urbanas de uso industrial.

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

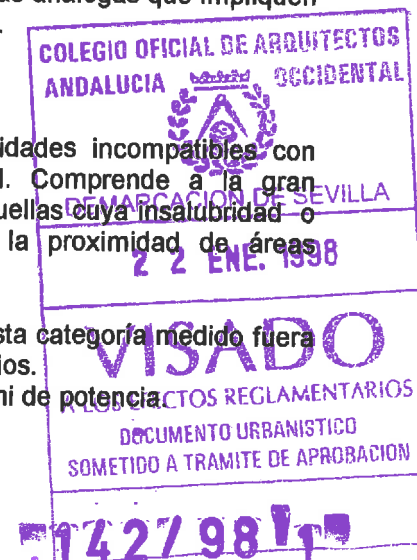
3.- A efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o vertiese en el suelo contaminen aquella o éste, de modo que resulten perjudiciales para la salud humana. Se entenderá que son nocivas aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria, y "peligrosos", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos en cuantía y condiciones tales que sean susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

3ª. Industrias grandes

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

2.- El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría medido fuera de los locales de industria es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie ni de potencia.



b) Uso Comercial: Se distinguen dos categorías:

1ª : Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, tales como:

Alimentación.

Vestido, calzado y tocado.

Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería

Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles. Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.

Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.

Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música...

2ª : También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incomoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones del comercio o la industria que rijan en la Zona de Ordenanza correspondiente.

c) Uso Oficinas:

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas, burocráticas o financieras de carácter público o privado y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Se consideran las siguientes categorías:

1ª : Edificios en los que el uso de oficinas sea dominante, pudiendo ubicarse en todas sus plantas, o en edificios con más del 60 % de la superficie edificada destinada a uso comercial.

2ª : Locales de oficinas en planta baja y primera.

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. Se distinguen las siguientes categorías:

1ª: Plazas y jardines.

2ª: Area de juegos de niños.

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:

1ª: Viario.

2ª: Aparcamientos asociados a la red viaria.

f) Uso deportivo: Incluye este uso los lugares o edificios, públicos o privados, acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, y otras actividades inmediatamente ligadas a ellas.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Instalaciones deportivas varias al aire libre, con sus instalaciones complementarias de vestuarios, etc.

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

3ª Centros especiales, publicas o privados; como clubs deportivos.



g) Uso social: comprende este uso los locales destinados al público para desarrollo de la vida social.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª: Discoteca , cines y teatros.

2ª: Cafés, bares, tabernas y restaurantes.

3ª: Pabellones de uso público en general.

1.2. 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.

1.3. Los usos que se relacionan en el apartado 1 del presente artículo se ajustarán, en lo no 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 del Estado o de la Comunidad Autónoma de Andalucía que les pudiera afectar.

Artículo 17.1. Condiciones de funcionamiento.

1- A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar

presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

2- Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas, y en el punto o puntos en donde se pueden originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

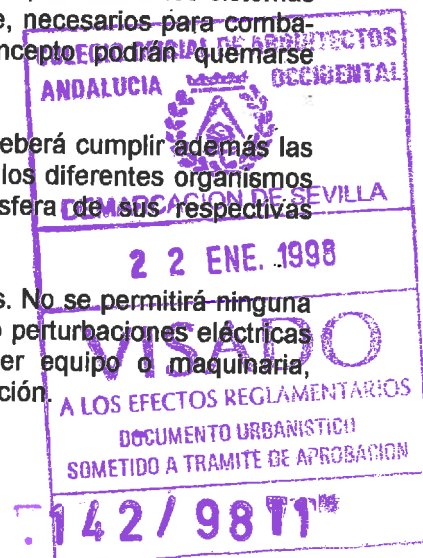
b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3- Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto.

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.



Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava standard, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla 2.

Tabla 1. Frecuencia.

Bandas de octava standard (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20 75	65
75 100	55
150 300	45
600 1200	40
1200 2400	40
Supera 2400	35

Tabla 2

Localización de la operación ó carácter del ruido	Corrección de decibelios
1- Operación que se realiza durante el día	+ 5
2.- Fuente de ruido que se opera menos de	
a) 20 % por cualquier periodo de 1 h., y	+ 5 (20%)
b) 5 % por cualquier periodo de 1 h.	+ 10 (5 %)
3- Ruidos provocados por impulsos Martilleo, etc.)	- 5
4- Ruido de carácter periódico.	- 5
5 - Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial alejado más de 100 m. de cualquier zona residencial.	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 21 horas y las 8 de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2 a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas, para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula $DIN 10 \log 10 3200 A^2 N^2$, en la que A es la amplitud en cm. Y N la frecuencia en hertzios.

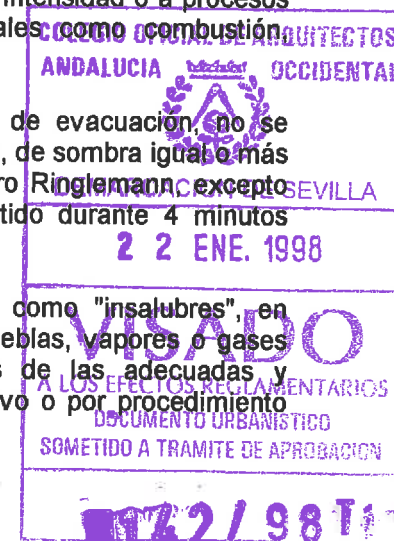
La vibración no podrá superar los 25 Pals en las industrias de Categoría 3a, 15 Pals en las de categoría 2a, y 5 Pals en las de categoría 1a.

e) Deslumbramientos.

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de este Artículo, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión soldadura y otros.

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringelmann, excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.



Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y niebla en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

g) olores.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire.

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 17.2. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, se podrá autorizar, previo informe del Ayuntamiento, que las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas viertan directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Artículo 18. 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 residencial (asociado al industrial): residencia permanente o temporal de sus habitantes. Se admite exclusivamente la vivienda unifamiliar, de apoyo a la industria destinada a la vigilancia de las instalaciones y solo en planta alta.

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.



TITULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

CAPÍTULO 1º: APLICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 19. 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 20. Definición de las condiciones de manzana y parcela.

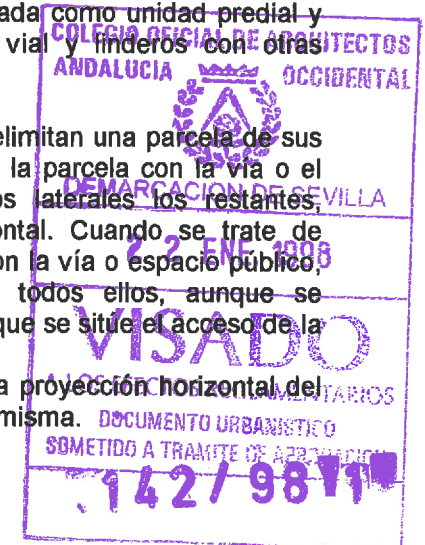
1. Las condiciones de manzana y parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

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 (y del artículo 10 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes), 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 2º: ALINEACIONES Y RASANTES.

Artículo 21. Alineaciones.

1. Alineación de vial: Es la línea que se fija como tal en el Plano de Proyecto P.2 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 número P.2 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. Cuando no se establezca en los Planos de Proyecto, o en las condiciones particulares de zona, otra determinación al respecto, la alineación de edificación en los frentes de parcela habrá de coincidir con la alineación de vial.

3. Fondo edificable: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación del espacio libre de parcela. Podrá establecerse tanto con el carácter de valor fijo obligado, como de máximo.

4. 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 22. 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 3º: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA. EDIFICABILIDAD.

Artículo 23. 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 24. 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 del 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 los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de acceso público.

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

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

CAPÍTULO 4º: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 25. 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.

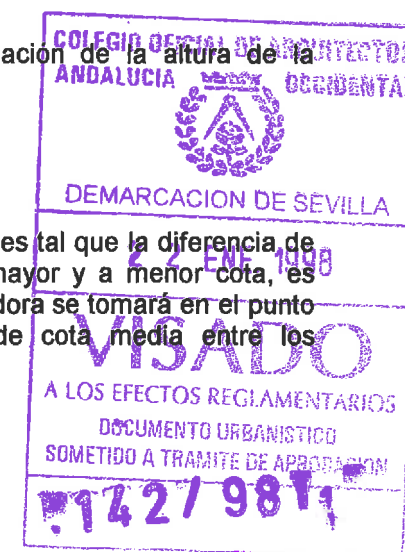
2. La altura máxima podrá regularse por distancia vertical y por número de plantas. Cuando en las condiciones particulares de zona se señalen ambos parámetros, habrán de respetarse los dos.

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) La línea de cumbrera de la cubierta inclinada no podrá sobrepasar la altura de 2,75 m. sobre la altura reguladora máxima.

En cubiertas planas podrá sobresalir, de la altura reguladora máxima, un casetón de acceso cuya altura no exceda de 2,75 m. ni su ocupación en planta supere el 15 % de la superficie total de dicha cubierta. Dicho casetón deberá estar dispuesto de manera tal que no sea visible desde la vía. En caso de escalera a fachada el casetón sobresaliente habrá de ser previsto en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

b) 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 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativos.

e) Los rasantes de las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 2.75 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.

6. Los espacios interiores que puedan resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado quinto del presente artículo, no serán habitables ni ocupables.

Artículo 26. 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.

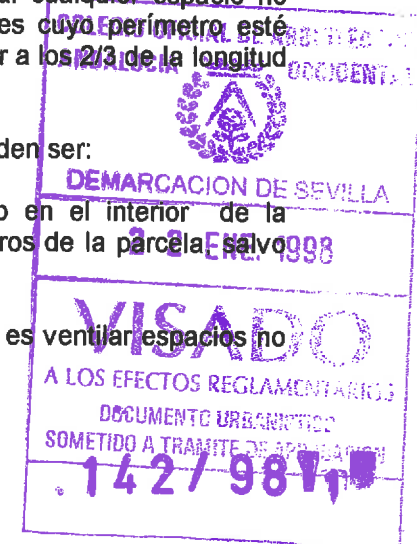
Artículo 27. Patios.

1. Patio: es todo espacio edificado delimitado por fachadas interiores en los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por edificación en una dimensión superior a los 2/3 de la longitud total.

2. Los patios a considerar en el Plan Parcial pueden ser:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos pueden ser:

- Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.



- Patio de luces, para ventilar e iluminar piezas habitables.

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas con carácter general, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 3 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes.

4. De existir vuelos que sobresalgan de los paramentos laterales, las dimensiones de los patios se medirán a partir del punto más saliente de dichos elementos volados.

CAPÍTULO 5º: CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 28. Ambito 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.

Artículo 29. Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprenden los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores, aparatos o elementos de climatización e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1.- Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

2.- Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias de cada edificio o sistema de instalación.

3.- Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Artículo 30. Casos particulares.

1.- Cerramientos de locales.- Los locales comerciales en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramiento que, aunque



tengan carácter de provisional, deberán construirse con la debida resistencia al impacto y ornato adecuado. En todo caso estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia.

2.- Edificios singulares.- Las edificaciones para uso público promovidas por la Administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales a la que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento.

En estos casos se requerirá en el trámite de concesión de licencia la presentación de un anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las desviaciones que se proponen respecto a la norma. Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Técnicos Municipales previamente a su aprobación por el Pleno de la Corporación.



TITULO CUARTO. SISTEMAS.

Artículo 31.Sistemas generales

En este Plan no se ordenan ningún sistema general.

Artículo 32.Sistemas locales

1.- Son los que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en el ámbito de éste Plan Parcial.

2.- Por su función y naturaleza son:

a) Sistema viario y de infraestructuras.

Contempla el espacio destinado a viales incluyendo las zonas de tránsito rodado y aparcamientos. Así mismo todas las infraestructuras de alcantarillado, abastecimiento de agua, energía electrica, telefonía, gas, etc...

b) Sistemas de zonas verdes y áreas libres.

Incluye los jardines, áreas de juego y estancia al aire libre que tenga una superficie superior a 1.000 m², pudiéndose inscribir en ellos un circulo de 30 m. de diámetro.

c) Sistema de equipamiento comunitario.

Incluyen los suelos para los siguientes equipamientos **2 2 ENE. 1998**

Deportivo: Uso deportivo de carácter público.

Social: Usos de carácter público tales como culturales, sanitarios y residencias de ancianos.



Comercial: Centro consorciado.

3.- El suelo con destino a sistemas locales se obtendrá generalmente mediante cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en la proporción que establece este Plan y siempre como mínimo cumpliendo lo determinado al respecto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 33. Ejecución y titularidad de los sistemas locales

La ejecución del sistema viario y de infraestructuras serán con cargo a los propietarios del suelo, as, como el de zonas verdes y áreas libres.

La construcción de los equipamientos le corresponderá a las administraciones responsables que podrán consorciarlos con particulares cuando lo estimen oportuno.



**TITULO QUINTO.REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.
CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS
PORMENORIZADOS**

Articulo 34. Usos globales. Calificación

Este Plan ordena el territorio con el fin de disponer de suelo para la construcción de edificaciones con destino al uso dominante industrial y los compatibles que específicamente se determinan en estas Normas, así como los Sistemas establecidos por el Reglamento de Planeamiento, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

Articulo 35. Usos lucrativos

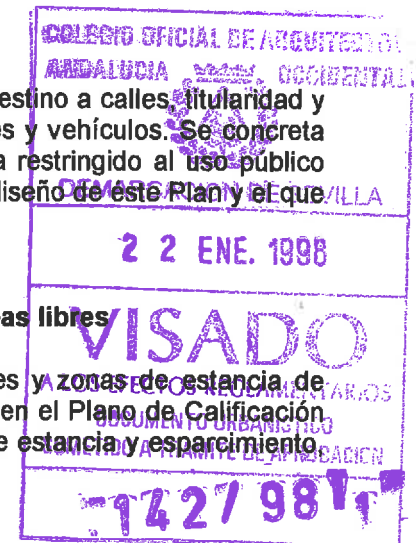
Se califica como uso lucrativo el Suelo objeto de construcción para actividades privadas y transmisibles mediante operaciones económicas. Se concreta en el Plano de Calificación del Suelo. Dicho Suelo queda limitado a los usos y condiciones de edificación de estas Normas.

Articulo 36. Sistema viario

Se califica como sistema viario el Suelo con destino a calles, titularidad y dominios publicas, para el transito de peatones y vehículos. Se concreta en el Plano de Calificación del Suelo y queda restringido al uso público del transito de peatones y vehículos según el diseño de este Plan y el que el Ayuntamiento determine según proceda.

Articulo 37. Sistemas de zonas verdes y áreas libres

Se califica así el Suelo con destino a jardines y zonas de estancia de dominio, titularidad y uso público. Se delimita en el Plano de Calificación del Suelo y queda restringido al uso público de estancia y esparcimiento así como al recreativo al aire libre.



El estándar proviene del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 38. Sistema de equipamiento comunitario deportivo

Se califica así el suelo de titularidad pública con destino al uso público deportivo, tanto al aire libre como bajo construcción.

EL Ayuntamiento a través de los correspondientes Proyectos establecerá la modalidad adecuada y en la proporción precisa a las necesidades.

En el Plano de Calificación del Suelo se delimita, restringiéndose su uso al deportivo de titularidad y dominio público.

EL estándar proviene del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 39. Sistema de equipamiento comunitario comercial

Se califica así el suelo de titularidad pública con destino a la actividad comercial en su modalidad de centro comercial consorciado, de gestión privada o mixta. EL Ayuntamiento elegirá el sistema.

Se delimita en el Plano de Calificación del Suelo.

Se restringe el uso comercial exclusivo.

El estándar proviene del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 40. Sistema de equipamiento comunitario social

Se califica así el Suelo de titularidad, dominio y usos públicos con destino a las actividades propias de los servicios de interés social. EL Ayuntamiento determinará los usos específicos en función del grado de necesidades.

Se delimita en el Plano de Calificación del Suelo la ocupación de las edificaciones.

Se restringe el uso al de todo equipamiento comunitario distinto del concretado en estas Normas.



TITULO SEXTO. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

Artículo 41. 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.

Artículo 42. Urbanización del viario.

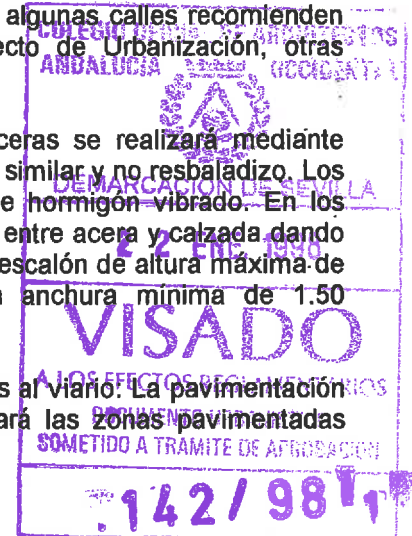
1. El dimensionado se ajustará exactamente al que figura en los correspondientes Planos de Proyecto.

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

a) Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. La pavimentación se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico, salvo que las condiciones de pendiente o el carácter de acceso rodado restringido de algunas calles recomienden para las mismas, en la fase de Proyecto de Urbanización, otras soluciones más adecuadas.

b) Acerado: La pavimentación de las aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o material de textura similar y no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón vibrado. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada dando a la acera forma de badén, quedando un escalón de altura máxima de 3 centímetros. Este badén tendrá una anchura mínima de 1.50 metros.

c) Calles y espacios peatonales asociados al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios alternará las zonas pavimentadas



con otras de tratamiento blando, con jardinería y terrizo, con coherencia formal en su transición con los acerados y áreas libres.

d) 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.

e) Cuando en las aceras se prevea arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán 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 1.20 m.

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 43. Urbanización de espacios libres.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, y a los criterios generales en cuanto a tratamiento de pavimento, itinerarios peatonales.

2. 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.

3. 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.

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

Artículo 44. Abastecimiento de Aguas. Hidrantes de riego e incendios.

1. El dimensionado de la red se realizará con los siguientes criterios básicos:

a) la dotación mínima de agua potable no será inferior a $0,75 \text{ l/m}^2$ y día según artículo 206 de las Normas Subsidiarias Municipales.



b) La presión mínima en el punto más desfavorable será de 1 atmósfera.

c) La dimensión mínima de la red de suministro a parcelas será de 60 mm, con velocidades admisibles comprendidas entre 0.5 y 1.5 m/seg.

2. Las tuberías serán de fibrocemento, con uniones y desviaciones de acero estirado en frío o fundición enterrado en zanjas. El asiento de las tuberías no se realizará directamente sobre el fondo de la zanja, sino sobre lecho de arena de 10 cm de espesor.

3. Siempre que sea posible, se dispondrán las tuberías bajo aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 100 cm. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad será la adecuada a la carga a soportar.

4. Se dispondrán llaves de corte que permitan aislar derivaciones, anillos y distribuciones sucesivamente. Estas llaves se instalarán en el interior de arquetas de fácil acceso, al igual que las bocas de riego.

5. Se mantendrán ventosas en todos los puntos altos de la red y se alojarán en arquetas con tapas de fundición para dar salida al aire acumulado. En los puntos donde la presión exceda de 40 m.c.a. se dispondrán amortiguadores contra golpes de ariete.

6. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a los de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de 50 cm.

7. Se establecerán puntos de boca de riego y de hidrantes contra incendios según normativa contraincendios.

Artículo 45. Red de alcantarillado.

1. El dimensionado de la red se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios básicos de diseño:

a) Para los caudales de agua de lluvia se partirá de una precipitación de 100 l/s/Ha, teniendo en cuenta el retardo y la acumulación de caudales. (Dato de las Normas Subsidiarias).

b) El cálculo de secciones y pendientes se realizará según la N.T.E.

2. Los tubos serán de hormigón centrifugado, con pozos de registro, efectuándose las acometidas de naves de forma individual mediante arquetas de empalme (sifónicas) situadas dentro de cada parcela.

3. Los registros se harán por pozos de fábrica de ladrillo y tapa de fundición, a una distancia máxima de 40 m, colocándose pozos en todos los cambios de dirección y en los encuentros de colectores.

4. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de dominio y uso público. Las tuberías se montarán sobre solera de hormigón con verdegada de ladrillo.

5. Para la recogida de las aguas de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.

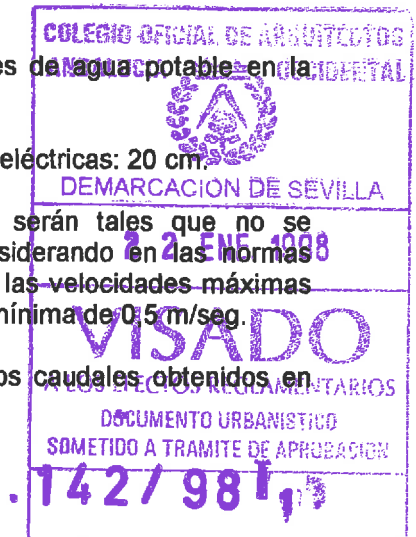
6. El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal cumplirá las siguientes condiciones:

- Profundidad mínima respecto a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50 cm.

- Profundidad mínima respecto a conducciones eléctricas: 20 cm.

7. Las pendientes y velocidades de la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones; considerando en las normas Subsidiarias una sección mínima de 0,30 m. y las velocidades máximas de agua a sección llena de 3 m/seg. Siendo la mínima de 0,5 m/seg.

8. El coeficiente de escorrentía a aplicar a los caudales obtenidos en suelo industrial será de 0,3..



9. El vertido se realizará a la red municipal en las condiciones especificadas en la Memoria y en el Plano de Proyecto P.4.

Artículo 46. Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

1. El cálculo e instalación de las redes se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y normas particulares de la Compañía suministradora.

2. La red de suministro de energía eléctrica, así como el centro de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las industrias , 125 W/m^2 , y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por el resto de edificaciones previstas y por el alumbrado público.

3. La red de suministro de energía eléctrica y alumbrado se realizará en trazado subterráneo.

4. El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

Carreteras y vías principales:

Iluminación horizontal media: 15 lux.

Coeficiente de uniformidad: 0,2

Vías secundarias:

Iluminación horizontal media: 5 lux.

Coeficiente de uniformidad: 0,5

Artículo 47. 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.



TITULO SEPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 48. Zonas.

En el ámbito del P.P. se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el plano de Proyecto P.1.

Industrial (capítulo 2º).

Equipamiento deportivo (capítulo 3º).

Equipamiento Social y comercial (capítulo 4º).

Zonas Verdes (capítulo 5º).

Viario y protección. (capítulo 6º).



CAPÍTULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 49. Delimitación.

Esta zona comprende las manzanas identificadas como I1, I2, I3, e I4 en el plano de Proyecto P.1.

Artículo 50. Carácter.

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

Artículo 51. Tipo de edificación.

Tipo "Nave industrial entre medianeras", ajustándose a las condiciones más restrictivas que se deducen de las presentes ordenanzas.

Artículo 52. Alineación de la edificación.

- Las alineaciones serán las fijadas en el plano parcelario, no permitiéndose retranqueos totales o parciales en planta baja.
- Los frentes de edificación se dispondrán obligatoriamente coincidentes con la alineación a vial.

Artículo 53. Fondo máximo edificable.

El que se establece en el Plano de Proyecto P.2 para cada una de las manzanas.

Artículo 54. Parcela

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

	I1 - I2	I3	I4
Superficie mínima	300m ²	-	-
Fachada mínima	12 m.	12 m.	10 m

VER ANEXO

Artículo 55. Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad máxima por parcela será:

	I1	I2 - I3	I4
Edificabilidad manzanas	0.75 m ² /m ²	1.00 m ² /m ²	1.25 m ² /m ²
Edificabilidad sector	0.56 m ² /m ²		

Artículo 56. Separación a linderos públicos y privados

VER ANEXO.

- La edificación quedará retranqueada del límite del ámbito del Plan parcial 5m.
- En I2: las parcelas se separaran de lindes privadas 5m. (Ver plano P2).

Artículo 57. Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de la parcela será la resultante de la aplicación de los parámetros de separación de linderos públicos y privados.

Artículo 58. Altura máxima edificable

La altura máxima edificable, hasta el arranque de la cubierta será de 7 m. Por justificadas razones técnicas, derivadas de las características particulares de las industrias, podrá admitirse la altura que las mismas demanden, hasta una altura máxima de 10 m.

La planta de piso se fija a una altura libre mínima de 2.60 m.



Artículo 59. Numero de plantas

El número máximo de plantas será 2 (Planta Baja + 1).

Artículo 60. Ocupación bajo rasante, sótanos **VER ANEXO.**

Se admite una planta de sótano o semisótano para uso exclusivo de garaje, almacén o trastero, de la actividad o actividades que se desarrollen en la parcela.

Artículo 61. Vallas

a) Parcelas edificadas.

Vallas medianeras: Se realizarán a base de elementos sólidos y opacos, de altura máxima 2.10 m. medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

b) Solares sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado de la parcela cuando se hayan construido las parcelas colindantes.

Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el apartado a), pudiendo plantearse un cerramiento provisional a base de malla metálica electrosoldada o similar de 2.10 m. de altura.

c) En el caso de topografías del terreno y/o rasantes en declive, las vallas deberán escalonarse de tal manera que no superen en ningún punto las magnitudes correspondientes reseñadas en los apartados anteriores.

Artículo 62. Reservas de plazas de aparcamiento

Habrà de disponerse al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 construidos dentro de la propia edificación, en cada una de las parcelas reseñadas en esta Ordenanza.

Artículo 63. Condiciones de composición

Se cuidará el diseño y los materiales, el tratamiento de volúmenes y las fachadas.

Artículo 64. Rótulos y reclamos publicitarios

Habrán de ubicarse sobre las edificaciones o elementos, pero respetando los parámetros mínimos de separación a linderos y alineaciones, así como la altura.

Artículo 65. Salientes y vuelos.

No podrán invadir la zona libre que se preserva como consecuencia de la separación mínima a linderos.

Artículo 66. Regulación de usos

Es la siguiente:

Usos determinado: Industrial en . 1ª y 2ª categoría

Uso permitido: Oficinas en 1ª categoría, comercial en 2ª y deportivo en 2ª

Usos complementarios: residencial, únicamente de apoyo a la industria, y espacio libres.



CAPITULO 3º. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Artículo 67. Delimitación

Incluye este uso los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, así como las actividades ligadas a ellos, talas como, instalaciones deportivas al aire libre, con sus instalaciones complementarias de vestuarios, polideportivo cubierto, centros especiales, clubes deportivos, ...

Esta zona es la delimitada por la manzana D1 en el plano de proyecto P.2.

Artículo 68. Carácter.

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

Artículo 69. Condiciones

- Los edificios e instalaciones que alberguen zonas deportivas propiamente dichas cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.
- Los edificios de apoyo, tendrán una altura máxima de 1 plantas y 4 m.
- Las edificaciones habrán de retranquearse al menos 2 m. de los alineaciones.
- Las cornisas de las edificaciones podrán sobresalir de estas hasta 0,40m.
- Las características de la valla, estarán supeditadas exclusivamente a la función que hayan de desempeñar, ya sea como consecuencia de la actividad deportiva que se ejerza, por motivos de seguridad de las instalaciones, etc.

Artículo 70. Usos permitidos.

Uso exclusivo : Deportivo en 1 , 2 y 3 categoría.

Uso complementario: espacios libres.



CAPITULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS. SOCIAL Y COMERCIAL.

Artículo 71. Delimitación

Esta zona es la delimitada por los espacios identificados como S1 y C1 en el plano de proyecto P.2.

Artículo 72. Carácter.

Tanto la zona comercial (C1), como la social (S1) tienen carácter público.

Artículo 73. Ocupación máxima de parcelas

La ocupación máxima de parcela será la resultante de la aplicación de retranqueo.

Artículo 74. Edificabilidad

Será la resultante de la aplicación de la ocupación máxima y el número máximo de plantas.

Artículo 75. Retranqueos

- La edificación quedará retranqueada del límite del ámbito del Plan parcial 5m.
- Las edificaciones de uso comercial y social se configurarán adosadas en el lindero de ambas.

Artículo 76. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida será de 2 plantas (Planta baja + 1), con total de 7m.

Artículo 77. Sótanos

Se admite una planta de sótano, para uso exclusivo de garaje, almacén o trastero de la actividad/es que se desarrolle/n en la parcela.

Artículo 78.vallas

- No se permiten.
- Cuando uno de los equipamientos se edifique existe la obligación de vallar provisionalmente el otro, a base de malla metálica electrosoldada o similar.

Artículo 79. Salientes y vuelos

Sobre la línea de edificación sólo se permiten vuelos abiertos de 0,30 m. máximo y cornisa de 0,40 m. máximo.

Artículo 80. Condiciones de uso

En parcela comercial:

Uso determinado: Comercial en 1ª y 2ª categoría.
Uso complementario: Oficinas

En parcela social:

Usos determinado: Social en todas sus categorías.
Uso complementario: Oficinas.



CAPÍTULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 81. Delimitación.

Esta zona comprende la manzana identificada como V1 en el plano de Proyecto P.2.

Artículo 82. Carácter.

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

Artículo 83. Condiciones de la edificación.

Se podrán autorizar, previa concesión municipal, quioscos con una ocupación máxima del 1% de la zona y la superficie edificada máxima que se especifica en el cuadro Anexo a las presentes Ordenanzas. La altura de dichas edificaciones no podrá exceder de 3 metros.

Artículo 84. Condiciones particulares de uso.

a) Uso determinado: jardines.

b) Usos permitidos: complementario y de servicio al uso principal.

CAPÍTULO 6º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIARIO Y PROTECCIÓN.

Artículo 85. Delimitación.

Esta zona comprende los terrenos calificados como "viario" en el plano de Proyecto P.1.

Artículo 86. Carácter.

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

Artículo 87. 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).

En Sanlúcar la Mayor, Diciembre de 1997



ANEXO. ORDENANZAS REGULADORAS.

Cuadro de características de las manzanas.

Anexo. Resumen de Características. P.P. 12. Las Yeguas. Término municipal de Sanlúcar la mayor

USOS GLOBALES			Manzanas	SUP. DEL PLAN		ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL									
Zonas				m ²	% políg.	Edificabilidad		Dens. Max.		Altura máx.		Aparc.	Usos permitidos		
					m ² s / m2 t	m ² techo	Fach. min	N máx p.	Nº plantas	Metros		Principal	Complemen.		
SISTEMAS INTERIORES	Sistemas de áreas libres	Jardines	V1	2.213,39	10,39%	0,01	22,13			Baja	3,00		Jardines		
		Areas de juego													
		Expansión													
	Total				2.213,39	10,39%		22,13							
	Sistemas de Interes público y social	Parque deportivo	D1	426,69	2,00%	0,50	213,35			Baja	4,00		Deportivo	Espacios libres	
		Equipamiento comercial	C1	229,25	1,08%	1,00	229,25		1	Baja +1	7,00	2	Comercial	Oficinas	
		Equipamiento social	S1	223,24	1,05%	1,00	223,24		1	Baja +1	7,00	1	Social	Oficinas	
		Total		879,18	4,13%		665,84		2						
	Vario	Red rodada		2.824,12	13,26%										
		Red peatonal		1.042,50	4,89%										
		Aparcamientos		842	3,95%										
		Total		4.708,48	22,11%										
	Industrial	Industrial													
		Industrial 1	I1	7.318,17	34,36%	0,75	5.488,63	12,00	16	Baja +1	7,00	37	Industrial	Residencial	
		Industrial 2	I2	3.600,00	16,90%	1,00	3.600,00	12,00	12	Baja +1	7,00	24	Industrial	Residencial	
		Industrial 3	I3	1.304,48	6,12%	1,00	1.304,48	12,00	5	Baja +1	7,00	9	Industrial	Residencial	
		Industrial 5	I4	1.276,30	5,99%	1,25	1.595,38	10,00	4	Baja +1	7,00	11	Industrial	Residencial	
		Total		13.498,95	63,38%	0,56	11.988,48		37			80			
TOTAL DEL PLAN PARCIAL				21.300,00	100,00%	0,80	12.676,45		39		147	A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS			



DOCUMENTO V
PLAN DE ETAPAS

**DOCUMENTO V
PLAN DE ETAPAS.**

INDICE

- 1. CONTENIDO DE LAS ETAPAS DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**
- 2. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESION, EQUIDISTRIBUCION Y URBANIZACION.**



1. CONTENIDO DE LAS ETAPAS DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Se establece una única etapa para la ejecución de las obras de urbanización, coincidente con el ámbito espacial de la Unidad de Ejecución delimitada.

Las obras y actuaciones que corresponden a cada una de las etapas son las siguientes:

1ª ETAPA

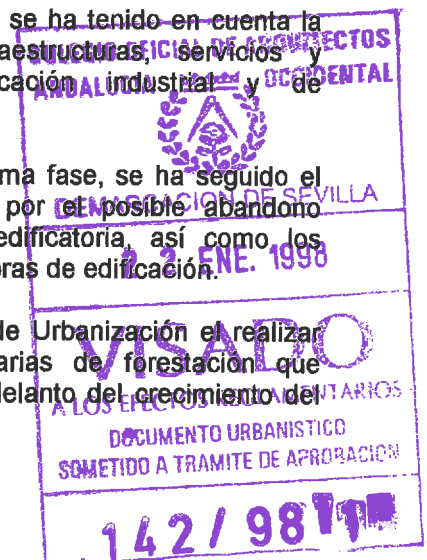
Comprenderá la realización de las obras de urbanización ubicadas en el ámbito espacial que se indica en el plano de Proyecto P.5.

Aparte de la realización material de las obras antes indicadas, en esta etapa corresponde realizar la tramitación del Proyecto de Urbanización.

En la fijación del contenido de la etapa y fase se ha tenido en cuenta la coherencia en el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos necesarios para la edificación industrial y de equipamientos.

En la urbanización de los espacios libres, última fase, se ha seguido el criterio de evitar costes de mantenimiento por el posible abandono mientras no haya suficiente consolidación edificatoria, así como los deterioros derivados de la realización de las obras de edificación.

No obstante, se deja a criterio del Proyecto de Urbanización el realizar durante una primera fase las obras primarias de forestación que procedan, por razones de estacionalidad y adelanto del crecimiento del arbolado.



**2. PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESION,
EQUIDISTRIBUCION, URBANIZACION Y EDIFICACION.**

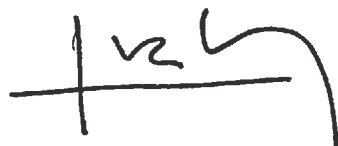
De acuerdo con lo establecido por el artículo 83.2.i) de la Ley del Suelo, se establecen las siguientes determinaciones, aunque su alcance se limita al que resulta del régimen del apartado 3 de la Disposición Adicional Primera, así como la Disposición Transitoria Primera, de la citada Ley.

a) El proyecto de Urbanización se presentará en un plazo máximo de 12 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b) La Urbanización se ejecutará en el plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

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

En Sanlúcar la Mayor, Diciembre de 1997



Fernando Valdés Morillo
Arquitecto Colegiado N° 3551



DOCUMENTO VI
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

**DOCUMENTO VI
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

INDICE

1. ESTUDIO ECONOMICO.

- 1.1 Costes de urbanización.
- 1.2. Costes de suelo.
- 1.3. Costes de gestión.

2. ESTUDIO FINANCIERO.

- 2.1. Análisis de ingresos.
- 2..2. Balance de la operación.



71427 98 117

1. ESTUDIO ECONOMICO

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 83.2 h) de la Ley del Suelo y 55 del Reglamento de Planeamiento, la evaluación económica del desarrollo urbanístico del Sector ha de referirse, como mínimo, a las obras y servicios que en dichos preceptos se indican.

1.1. Costes de urbanización.

La evaluación económica de las obras de urbanización se realizará de acuerdo con el método MSV, partiendo de los siguientes costes de ejecución por contrata, que se estiman ajustados al mercado de la zona:

a) Coste del m2 de acondicionamiento del terreno calificado como de industrial y equipamientos: 1.150 pts/m2

b) Coste del m2 de viario rodado con todos los servicios incluidos: 8.750 pts/m2

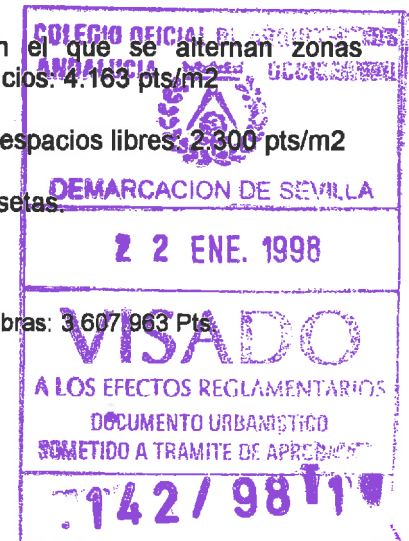
c) Coste del m2 de viario peatonal, en el que se alternan zonas pavimentadas y ajardinadas, incluidos servicios: 4.163 pts/m2

d) Coste del ajardinamiento del sistema de espacios libres: 2.300 pts/m2

lo que nos da un subtotal de 54.181.287 pesetas.

e) Honorarios:

- Plan Parcial: 1.148.600 Pts.
- Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras: 3.607.963 Pts.
- Proyecto de Compensación: 469.085 Pts.
- Total honorarios: 5.225.648 Pts.



De acuerdo con todos los criterios anteriores, en el cuadro que se incluye en el Anexo 1 de este documento se desglosa el coste de urbanización para el Sector, con los requerimientos y especificaciones del artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.

1.2 Costes del suelo.

De acuerdo con estudios de mercado y con tasaciones recientes de las que se tiene constancia en situaciones similares en el municipio, el valor del suelo bruto sin urbanizar es de unas 1.700 pts/m². De acuerdo con ello, el valor total del suelo del Sector sería:

$$1.700 \text{ ptas/m}^2 \times 21.300 \text{ m}^2 = 36.210.000 \text{ Ptas.}$$

Teniendo en cuenta que, en las circunstancias normales de promoción, se prevee que transcurran dos años desde la fecha de adquisición hasta la recuperación de la inversión por este concepto, se estiman unos costes financieros de 9.561.693 ptas. cifra que habría que añadir a los costes de la operación.

1.3. Costes de gestión.

Por este concepto, partiendo de que la promoción se realice con una mínima estructura empresarial, se estima, de acuerdo con las condiciones de mercado de la zona, un coste que gira en torno al 10% del volumen de inversión. Se adopta la cifra de 9.561.693. ptas.

2. ESTUDIO FINANCIERO

2.1 Análisis de ingresos.

Si en el apartado anterior hemos evaluado los costes de la operación del suelo, en el presente apartado estudiaremos el capítulo de viabilidad de la financiación.

Para ello, partimos de la hipótesis razonable de modulación de las ventas de suelo, de forma que éstas puedan ir financiando en la medida de lo posible las obras de urbanización de las diferentes fases.

Los ingresos previsibles son los siguientes:

a) Por venta de parcelas urbanizadas:

De acuerdo con las condiciones del mercado del municipio, se parte de la hipótesis de venta de parcelas urbanizadas de 300 m², al precio de 3.300.000 ptas./parcela, a 11.000 pts/m² de suelo, cifra que supone una repercusión de 11.000 pts/m² construido.

En base a lo anterior, los ingresos por la venta del suelo urbanizado serían los siguientes:

Venta del suelo industrial:

$$13.498 \text{ m}^2 \times 11.000 \text{ ptas/m}^2 = 148.478.000 \text{ Ptas.}$$



2.2 Balance de la operación.

De acuerdo con todo lo anterior, el balance final de la operación urbanizadora sería el siguiente:

Costes de Urbanización	54.181.287
Costes de suelo	36.210.000
Costes financieros	9.561.693
Costes de Gestión	9.561.693
Proyectos	5.225.648

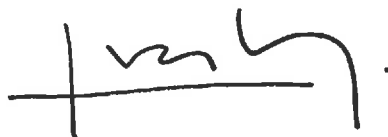
TOTAL COSTOS	114.740.320
---------------------	--------------------

Venta de parcelas	148.478.000
TOTAL INGRESOS	148.478.000

RENDIMIENTO	33.737.680
--------------------	-------------------

Con lo que resulta un margen positivo de la operación urbanizadora que ronda el 29.40 % de la inversión a realizar, cifra que, en términos económicos, se estima que garantiza la viabilidad de la urbanización del Sector.

En Sanlúcar la Mayor, Diciembre de 1997



Fernando Valdés Morillo
Arquitecto Colegiado Nº 3551



1.1 Anexo a los costes de Urbanización.

Conceptos	m2	ptas./m2	Pesetas
Jardines	2.213,39		
Total	2.213,39	2.300 Pts	5.090.797 Pts
Parque deportivo	426,69		
Equipamiento comercial	229,25		
Equipamiento social	223,24		
Total	879,18	1.150 Pts	1.011.057 Pts
Red rodada	2.824,12	8.750 Pts	24.711.050 Pts
Red peatonal	1.042,50	4.163 Pts	4.339.928 Pts
Aparcamientos	841,86	4.163 Pts	3.504.663 Pts
Total	4.708,48		32.555.641 Pts
Industrial			
Total	13.498,95	1.150 Pts	15.523.793 Pts
TOTAL DEL PLAN PARCIAL	21.300,00	2.544 Pts	54.181.287 Pts



ANEXO AL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Analisis de los costes de Urbanización por capítulos

Conceptos	%	P. ejecución material
Movimiento de Tierras	9,54%	5.168.895 Pts
Abastecimiento de aguas	10,00%	5.418.129 Pts
Saneamiento	11,51%	6.236.266 Pts
Energía Eléctrica	18,90%	10.240.263 Pts
Alumbrado Público	7,08%	3.836.035 Pts
Canalización telefónica	5,00%	2.709.064 Pts
Pavimentación de calles	29,17%	15.804.681 Pts
Espacios libres y jardinería	8,80%	4.767.953 Pts
Subtotal 1	100,00%	54.181.287 Pts

Honorarios facultativos

Arquitecto

Proyecto	1.942.749 Pts
Dirección de Obras	832.607 Pts

Aparejador

Dirección de Obras	832.607 Pts
--------------------	-------------

Subtotal 2	3.607.963 Pts
-------------------	----------------------

TOTAL	57.789.250 Pts
--------------	-----------------------



Fecha 22-1-98



Promotores: Hermanos Romero Bejarano S.C.

Arquitecto: Fernando Valdés Morillo

ANEXO. REFORMADO P.P. 12 LAS YEGUAS. Nº VISADO 142/ 98 T1 (22 de enero de 98)

Sanlúcar la Mayor. Sevilla



Anexo. Reformado p.p.12

Una vez puesto de manifiesto en el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial, las expectativas actuales de suelo existentes, los informes sectoriales recabados, así como un claro conocimiento de la estructura de la propiedad y de sus necesidades, se modifican los siguientes puntos del Plan para su aprobación provisional :

- **Documento I. Información Urbanística.**

1.5 Estructura de la propiedad. Situación administrativa.

En la actualidad, los terrenos que correspondían a los Hermanos Romero Bejarano han pasado a ser propiedad de Naveuropa de construcciones, asimismo y en referencia a la participación en los terrenos correspondientes a la calle de acceso, se aclara la titularidad de estos, ya que no es tal calle, quedando el cuadro de superficies como sigue:

Naveuropa de construcciones	Parcela 1	17.047,00 m ²	
	Parcela 2	1.000,00 m ²	
	84.73%		18.047,00 m ²
Excmo. Ayuntamiento	Parcela 3	2.000,00 m ²	
	9.39%		2.000,00 m ²
D. José Reyes Cárdenas	Parcela 4	1253,00 m ²	
	5.88%		1.253,00 m ²
TOTAL		21.300,00 m ²	21.300,00 m ²



En virtud del cumplimiento del artículo 64 del Reglamento del

Planeamiento en su apartado b)

" Relación de los propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección. "

Naveuropa de construcciones s.l.
D.N.I. 75.345.785. Q
Federico García Lorca n ° 16
Sanlúcar la Mayor. Sevilla

Excelentísimo Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor.
Plaza Virgen de los Reyes 1.
Sanlúcar la Mayor. Sevilla

José Reyes Cárdenas.
C/ Ruiseñor n° 4
Sanlúcar la Mayor. Sevilla.

• Documento IV. Ordenanzas. Reguladoras.

Se modifican los siguientes artículos de las ordenanzas reguladoras, sin que esto suponga una modificación sustancial de las determinaciones del planeamiento, quedando como sigue:

Artículo 54. Parcela

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

	11 - 12	13	14
Superficie mínima	-	-	-
Fachada mínima	9 m	9 m	9 m

Artículo 56. Separación a linderos públicos y privados

- La edificación quedará retranqueada del limite del ámbito del Plan parcial 5m.

Artículo 60. Ocupación bajo rasante, sótanos

Se admite una planta de sótano o semisótano.

En Sanlúcar la Mayor a Diez y Nueve de Julio de 1.999




Fernando Valdés Morillo.
Arquitecto Colegiado 3.551