



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

#### NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO DE ARAHAL

Aprobadas definitivamente, por resoluciones de la Comisión Provincial de Urbanismo el 2 de Marzo de 1994 y el 29 de Junio de 1994 y publicadas en el B.O.P. nº 38 de 16 de febrero de 1995 (pág. 699 y siguientes).

#### TÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

##### CAPÍTULO 1. NORMAS PRELIMINARES

###### Art. 1.1.1. Objeto, Naturaleza y Ambito

1. Las presentes Normas Subsidiarias, son el instrumento de ordenación integral del municipio de Arahal. Tienen por finalidad ordenar la actividad urbanística que en él se lleva a efecto, y en consecuencia regulan:

- El Régimen Urbanístico del Suelo.
  - El Planeamiento urbanístico que lo desarrolla.
  - La ejecución y gestión del proceso de urbanización.
  - El ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso y aprovechamiento de terrenos y edificaciones.
  - Aquellas actividades que con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo sean congruentes con la competencia urbanística.
2. Las presentes Normas son de aplicación en la totalidad del territorio administrativo perteneciente al término municipal de Arahal.
3. La naturaleza de las Normas Subsidiarias se define por las siguientes características:
- Son una ordenación integral del territorio municipal.
  - Son originarias, no derivadas o dependientes, salvo que deban acomodarse a las determinaciones de una figura de planeamiento supramunicipal.
  - Son inmediatamente ejecutivas, sin perjuicio de su desarrollo posterior.
  - Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del municipio.

###### Art. 1.1.2. Vigencia y efectos

- Las Normas Subsidiarias tienen una vigencia indefinida, en tanto no se aprueba definitivamente otro instrumento de planeamiento que los supla, y entraran en vigor el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.
- La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias implica los efectos previstos en los artículos 131 y 55 del TRLRSOU (1). En consecuencia estas Normas y los Planes que las desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos desde la publicación de su aprobación definitiva.
- El efecto de publicidad implica el derecho de todo ciudadano a consultar por sí mismo el planeamiento, y a recabar información por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable a las fincas.  
(1) TRLRSOU- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- El efecto de obligatoriedad supone el exacto cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones de las Normas que es legalmente exigible a toda persona física o jurídica, pública o privada.
- El efecto de ejecutoriedad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el planeamiento, tanto a efectos expropiatorios como de imposición de servidumbres, así como la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios. Asimismo habilita al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enumeradas en la Legislación urbanística, en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de las determinaciones de estas Normas.

###### Art. 1.1.3. Revisión de las Normas Subsidiarias

El Ayuntamiento verificará la oportunidad de revisar las Normas Subsidiarias una vez transcurridos ocho años de vigencia. La revisión deberá producirse antes de la fecha citada en los siguientes supuestos:

- Cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal.
- Cuando se produzca un cambio en la legislación urbanística que haga necesaria o conveniente la revisión.
- Si se produce la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación, de Normas Subsidiarias de ámbito provincial o de un documento de contenido similar, que afecte al municipio y cuyas determinaciones impliquen la necesidad o conveniencia de revisar estas Normas.
- Cuando se produzca cambios en la dinámica económica o social de población, vivienda o equipamiento en el ámbito supramunicipal que exijan o aconsejen la revisión.
- Cuando se produzca un cambio en el Gobierno Municipal, o sus integrantes lo consideren necesario y oportuno.
- Cuando se alteren las hipótesis de las Normas respecto a sus magnitudes básicas de población, empleo, mercado de vivienda o capacidad económica municipal, cuya entidad no sea subsanable por la modificación parcial de las Normas Subsidiarias y en especial cuando se observe agotamiento del suelo vacante contenido en unidades de actuación, y suelo apto para urbanizar.
- Si el suelo calificado y previsto para dotaciones y espacios libres se demuestra insuficiente para las necesidades de la población.
- Cuando el ritmo de petición de licencias de nueva planta supere cuantitativamente a lo largo de dos años, el 50% de la media anual de los cuatro años anteriores.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

#### Art. 1.1.4. Modificación de las Normas

1. Siguiendo el procedimiento previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (1) para aprobación de Planes, podrán introducirse las modificaciones y correcciones de detalle que la realidad y evolución de los hechos aconsejen, entendiéndose por tales aquellas que no incurran en las circunstancias contenidas en el artículo anterior.
2. El incumplimiento de los plazos de redacción impuestos a los instrumentos de desarrollo de las Normas Subsidiarias será motivo suficiente para la modificación puntual de las mismas, sin que ello cause derecho a indemnización cuando fuese por causas no imputables a la Administración.
3. Si la modificación tiene por objeto cambios en la ordenación o uso de espacios libres y zonas verdes públicas, quedara sujeta al procedimiento especial previsto en la Ley del Suelo.
4. Las modificaciones deberán formularse con el grado de definición y documentos propios del nivel del planeamiento general; debiendo justificarse su incidencia sobre las determinaciones y previsiones contenidas en el mismo.
5. No se considera modificación de las Normas:
  - a) Las alteraciones que puedan resultar de ajustes en el Planeamiento que lo desarrolle, dentro de los límites que la Ley le asigna.
  - b) Los reajustes de escasa entidad de las unidades de actuación precisos para la ejecución del Plan, siempre que no supongan reducción de suelos destinados a espacios libres públicos, o destinados a sistemas generales.
  - c) Los cambios de uso considerados como compatibles en la presente Normativa.

#### Art. 1.1.5. Documentación de las Normas Subsidiarias

Las Normas Subsidiarias están compuestas por los siguientes documentos:

- a) La información urbanística, integrada por la memoria y planos de información.
- b) La memoria de ordenación, que contiene la descripción urbanística y global del territorio, la síntesis de la información, los objetivos del planeamiento, la descripción del enfoque y carácter de las Normas, la justificación de las soluciones adoptadas, la descripción de la ordenación y de las políticas de intervención. La memoria de ordenación, al igual que la información urbanística, carece de contenido regulador o vinculante.
- c) Los planos de Ordenación, que constituyen la representación gráfica de la regulación urbanística por lo que tienen carácter vinculante. Son los siguientes:
  - Clasificación del Suelo I (escala 1:25000)  
Contiene el deslinde a los suelos urbanos, apto para urbanizar y no urbanizable, las áreas destinadas a sistemas generales, aquellas otras que las Normas consideran aptas para determinados servicios.
  - Clasificación del Suelo II (escala 1:10000)  
Detalla los límites del suelo urbano y de los sectores de suelo apto para urbanizar.
  - Calificación del Suelo. Alineaciones, rasantes y gestión (escala 1:2000)  
Contiene los límites de suelo urbano y suelo apto para urbanizar más cercano al núcleo urbano, los límites de las unidades de actuación y de los suelos sujetos a planeamiento de desarrollo posterior a las Normas Subsidiarias, la ordenación vinculante de las Unidades de Actuación y suelo que requieren planeamiento, la calificación de los suelos dotacionales y zonas verdes, las áreas de ordenanza a que pertenecen las distintas manzanas del suelo urbano, las alineaciones y rasantes del viario.
- d) Las Normas Urbanísticas, son el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del planeamiento.

#### Art. 1.1.6. Interpretación de las Normas Urbanísticas

1. La interpretación de las Normas compete al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía y de las funciones del Poder Judicial.
2. El documento de Normas prevalece sobre cualquier documento escrito o gráfico, en las materias en él reguladas.
3. Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos, y los planos de mayor escala sobre los de menor nivel de detalle.
4. Si existiera contradicción entre determinaciones expresadas en valor absoluto y en porcentaje, prevalecerán estos últimos.
5. Los conflictos entre documentos, o las dudas en la aplicación de determinaciones, se resolverán de modo que prevalezca la interpretación más favorable al sentido común, al mejor servicio de las dotaciones, la mayor reserva de espacios libres, el menor deterioro del medio ambiente y de la edificación, y al interés general.
6. Se tendrá en cuenta especialmente la normativa vigente sobre Protección del Patrimonio, especialmente la recogida en el Artículo 4.1.7. de estas Normas sobre Patrimonio de carácter arqueológico.

## CAPITULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

#### Art. 1.2.1. Regulación de derechos y cargas de la propiedad

Los derechos y cargas inherentes a la propiedad del suelo, se regulan en estas Normas Subsidiarias de modo diferenciado, según la clasificación y calificación del suelo y condiciones de gestión que recaigan, sobre cada predio. Derechos y obligaciones derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con la nueva Ley del Suelo.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

#### Art. 1.2.2. Aprovechamiento Urbanístico

1. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determinan las Normas Subsidiarias, o las figuras de planeamiento que deban desarrollarse.
2. Las determinaciones de planeamiento definitorias del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley del Suelo y a estas Normas que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.
3. Son requisitos necesarios para la consolidación del aprovechamiento urbanístico: la aprobación definitiva del planeamiento que deba completar la ordenación urbanística, prevista por las Normas, la delimitación de las unidades de actuación, el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados de planeamientos urbanísticos sin medir estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

#### Art. 1.2.3. Derechos de los propietarios de suelo

1. Los propietarios de suelo tienen derecho a su utilización y edificación, con respeto a las condiciones establecidas en estas Normas. Los propietarios de predios en suelo, clasificado como urbano tienen, además, el derecho al reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
2. El derecho de utilización solo puede ejercerse si se han obtenido las autorizaciones administrativas que sean exigibles, según los arts. 24 al 41 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLRSOU)
3. El ejercicio de la facultad de edificar que una finca precisa el cumplimiento de aquellas de las siguientes condiciones que sean de aplicación:
  - a) No estar ubicada en zona verde, libre o de cesión obligatoria.
  - b) No estén ubicada en áreas en que exista limitación a la posibilidad de edificar.
  - c) Cumplir las condiciones de carácter urbanístico que estas Normas y la legislación general establecen, tales como clasificación y calificación del suelo, condiciones de gestión, y condiciones de uso y aprovechamiento.
  - d) Cumplir las condiciones de urbanización que las Normas establecen; y en todo caso contar con acceso, y con infraestructuras sanitarias o garantías de disposición de suministro de agua, evacuación de aguas negras, basuras, y dotación de luz.
  - e) Disponer de las garantías que sean exigibles cara al cumplimiento de compromisos de gestión y ejecución.
  - f) Presentar los proyectos y estudios técnicos precisos, y obtener la licencia preceptiva.
4. El reparto equitativo de beneficios y cargas se realizará por los mecanismos compensatorios, reparcelatorios, expropiatorios, contribuciones especiales o indemnización en metálico previstos en la legislación vigente.

#### Art. 1.2.4. Deberes Generales

1. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación, que la ejecución del planeamiento requiera.
2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio, que graven al polígono o unidad de actuación de que se trate, con arreglo a las Normas Subsidiarias o al planeamiento que las desarrolle.
3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes al polígono o unidad de actuación o a la parcela en su caso.
4. La sujeción del uso de los predios al destino previsto en el planeamiento a las especificaciones cualitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
5. La conservación de las construcciones, terrenos, plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos para el uso asignado.
6. Respetar las servidumbres establecidas en estas Normas para todo tipo de infraestructuras y elementos básicos del medio físico. El Ayuntamiento podrá denegar la edificación situada bajo tendidos eléctricos que han de desviarse en tanto este no se haya producido.

#### Art. 1.2.5. Deberes de los propietarios de suelo urbano

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados en los términos fijados por las presentes Normas Subsidiarias a ceder gratuitamente el Ayuntamiento, los suelos destinados a viales, zonas verdes y demás servicios y dotaciones que se incluyan en el polígono o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos.
2. Tales propietarios deberán igualmente:
  - a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones de las Normas así lo establezcan.
  - b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.
  - c) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fijan las Normas o en su efecto, en los plazos señalados por los arts. 276 a 298 del Texto Refundido (TRLRSOU) de la Ley del Suelo.
  - d) Contribuir a la ejecución de los sistemas generales cuya obtención o urbanización tengan asignada pagando las cuotas correspondientes.

#### Art. 1.2.6. Régimen de las áreas sujetas a planeamiento

1. En tanto no esté definitivamente aprobado el planeamiento que debe desarrollar estas Normas Subsidiarias, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas,



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento las obligaciones que impone el art. 245 del TRLRSOU, para el efectivo mantenimiento de los terrenos: Urbanizaciones de iniciativa particular; edificaciones y carteles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público o los de demolición de edificación en situación de ruina o que supongan riesgo para personas, animales o bienes.

#### Art. 1.2.7. Deber de conservación

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público.

Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación urbana (TRLRSOU):

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones, y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

#### Art. 1.2.8. Condiciones mínima de seguridad, salubridad y ornato

Se entienden por condiciones mínimas exigibles al propietario o comunidad de ellos:

a) En urbanizaciones:

- El mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

- La conservación de calzadas, aceras de distribución y servicios, plantaciones, mobiliario urbano y restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

- Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra cauces.

Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que pueden lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

- Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que están destinadas así como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

- La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación y reposición de sus materiales de revestimientos.

c) En Solares:

- Todo solar deberá estar vallado, protegiéndose los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes.

- Los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basuras o desperdicios.

#### Art. 1.2.9. Colaboración municipal

Las obras que excedan el deber de conservación, o cuyo coste de ejecución rebase el límite marcado en el artículo 1.2.7. punto 1 apartado b), podrán ser subvencionadas por el Ayuntamiento, si la Corporación así lo decide por existir razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación del bien inmueble.

#### Art. 1.2.10. Conservación Subsidiaria

De conformidad con el artículo 245 del TRLRSOU, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de cumplir las condiciones mínimas exigibles.

#### Art. 1.2.11. Ordenes de ejecución

Al amparo del artículo 246 del TRLRSOU, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación por motivos de interés estético, en los siguientes casos:



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

- a) Fachada visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares, visibles desde la vía pública o desde edificios colindantes.
- c) Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarían o se sustituirían económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

#### Art. 1.2.12. Contribución de los inquilinos

Lo anteriormente establecido respecto a deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario, en aplicación de la legislación de arrendamientos.

#### Art. 1.2.13. Infracciones

La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación, permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas precisas en estas Normas.

### CAPITULO 3. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

#### Art. 1.3.1. Efectos de las Normas sobre las situaciones preexistentes

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, cuya situación sea disconforme con las determinaciones del planeamiento, se consideran fuera de ordenación.
2. La situación de fuera de ordenación implica la imposibilidad de realizar obras de consolidación, mejora, ampliación, modernización o incremento de su valor de expropiación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLRSOU).

#### Art. 1.3.2. Obras admisibles

A los efectos de aplicación del artículo 1.3.1., se entiende que las siguientes obras son admisibles en edificios fuera de ordenación.

- a) Las obras de conservación, mantenimiento de fachada, y obras interiores de reforma menor, que son admisibles en todos los casos.
- b) Las obras que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando esta sea subsanable.
- c) Las obras parciales de consolidación, cuando no esté prevista la expropiación o demolición del inmueble, o la erradicación del uso, en el plazo de 15 años, contados desde la fecha de solicitud de la licencia de obra, y siempre que no se trate de un edificio incluido en los supuestos de fuera de ordenación expresa del artículo 1.3.3.

#### Art. 1.3.3. Declaración expresa de fuera de ordenación

1. Desde las Normas Subsidiarias se declaran expresamente fuera de ordenación los inmuebles pertenecientes a cualquiera de las siguientes situaciones:
  - a) Los que ocupen suelo destinado a viario o espacios libres públicos.
  - b) Los que ocupen suelo destinado a dotaciones, cuando el uso sea incompatible con el de dotación.
  - c) Los que alberguen usos cuyo impacto resulte lesivo para el medio ambiente, o vulneren los niveles establecidos en la legislación autonómica o nacional en materia de protección del medio ambiente, de seguridad o salubridad.



**TÍTULO 2: DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

**CAPÍTULO 1. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

**Art. 2.1.1. Desarrollo**

1. El desarrollo y ejecución de las Normas corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares, y de la cooperación organismos competentes de la Administración Autonómica y Central.
2. Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación y ejecución del planeamiento preciso para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias, en los términos previstos en la legislación.
3. Las Normas Subsidiarias se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución previstos en la Ley del Suelo.
4. Constituyen desarrollo obligado de estas Normas los instrumentos de planeamiento o ejecución marcados en los planos de "Clasificación del Suelo II" y "Calificación del Suelo. Alineaciones y Rasantes y Gestión", y cuyo contenido se detalla en los planos y cuadro de unidades de actuación, y en los ficheros de planeamiento de desarrollo.  
Cuando no se hubiera definido explícitamente otro calendario, se entenderá que las obras de urbanización previstas en estas Normas, o en su planeamiento de desarrollo deberán concluirse en el plazo de 36 meses desde la aprobación del proyecto de urbanización.

**Art. 2.1.2. Planos y proyectos**

Las Normas Subsidiarias se desarrollarán y ejecutarán mediante los siguientes instrumentos:

a) Instrumentos de desarrollo.

- Planes Parciales, que desarrollarán sectores de suelo apto para urbanizar.
- Planes Especiales, que podrán formularse en cualquier clase de suelo.
- Estudios de Detalle, que podrán desarrollar las Normas en suelo urbano, con los fines que les otorga la legislación vigente.
- Ordenanzas Especiales, destinadas a desarrollar y aclarar aspecto de las Normas, o a regular materias complementarias de planeamiento.

b) Instrumentos de ejecución

- Proyectos de gestión, destinados a llevar a cabo la gestión urbanística precisa para la ejecución de las Normas. Pertenecen a este tipo los proyectos de reparcelación, parcelación, compensación y expropiación.
- Proyectos de obras, destinados a definir la ejecución material de las Normas. Pertenecen a este tipo los proyectos de urbanización, de obras ordinarias y de edificación.

**Art. 2.1.3. Planes Parciales**

1. Los Planes Parciales desarrollarán sectores unitarios de Suelo Apto para Urbanizar, señalando su ordenación detallada, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y urbanización que procedan.
2. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones que se señalan en el artículo 83 de la Ley TRLRSOU, y en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, contendrán los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento.
3. Cuando así lo exija el Ayuntamiento, o por iniciativa privada, podrán presentarse Avances de Plan Parcial, que expresen los criterios, objetivos y características generales de la ordenación proyectada. Los Avances de planeamiento tendrán exclusivamente efectos preparatorios de la redacción de Planes Parciales.

**Art. 2.1.4. Planes Especiales**

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación señaladas en el artículo 84 y siguientes de la Ley TRLRSOU, y 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.
2. Cuando su ámbito de afección sea el suelo urbano, la escala mínima será la 1:2.000 debiendo redactarse sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento.
3. La documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será la que sea de aplicación de la exigible para Planes Parciales.

**Art. 2.1.5. Estudios de detalle**

El contenido documental de los Estudios de Detalle será el contemplado en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. La memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que se desarrolla, y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes. Incorporarán cuadro de características en que se recoja el número de viviendas o locales, la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas. Corresponderá al Ayuntamiento la decisión de la necesidad de la ejecución de los Estudios de Detalle por parte de los particulares.

Los planes deberán reflejar el parcelario, y si afecta a la ordenación de volúmenes deberán incluirse los perfiles de la edificación con inclusión de la existente en áreas colindantes.

**Art. 2.1.6. Ordenanzas Especiales**

Se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico, los usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios. Las ordenanzas especiales se atenderán a lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la Ley de Régimen Local.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

#### Art. 2.1.7. Ejecución del planeamiento

1. La ejecución de las Normas Subsidiarias se realizará:

- a) Por intervenciones singulares que podrán afectar a sistemas generales y elementos aislados.
- b) Por polígonos o unidades de actuación completas.

2. La delimitación de polígonos o unidades de actuación no contenidas en estas Normas, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el artículo 145 y ss. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando tal determinación esté contenida en el planeamiento que desarrolle estas Normas, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación del polígono o unidad de actuación habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente plan.

3. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígono o unidades de actuación, y la fijación d sistema de actuación, sea simultáneo a la de cualquier planeamiento especial, u ordenación de detalle.

4. Las Normas Subsidiarias delimitan unidades de actuación que incluyen en su ámbito una superficie de terrenos, susceptible de cumplir los requisitos establecidos en el artículo 146 del TRLRSOU, atendiendo a las características de la ordenación prevista.

5. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán preferentemente por la Administración Pública actuante mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas, y siguiendo el procedimiento precisado en la Ley de Expropiación Forzosa. Idéntica actuación podrá seguirse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos.

#### Art. 2.1.8. Sistemas de actuación

1. Las Normas Subsidiarias determinan el sistema de actuación para cada unidad, no obstante ese sistema podrá ser sustituido por otro de los previstos en el artículo 149 de la Ley TRLRSOU, si el Ayuntamiento lo juzga necesario para la mejor gestión de la unidad.

2. La aplicación de los distintos sistemas de actuación se hará con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, y a las determinaciones complementarias que las Normas establecen.

#### Art. 2.1.9. Reparcelaciones

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas, y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento urbanístico.

2. Además de cuando sea necesario en los polígonos o unidades de actuación, procederá la parcelación en suelo urbano, y dentro de los ámbitos reparcelatorios que el Ayuntamiento determine, para reconfigurar el parcelario existente, adaptándolo a la disposición edificatoria derivada del Plan.

3. No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así declarados por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para el polígono o unidad de actuación delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73.

4. Los proyectos de reparcelación se atenderán a lo dispuestos en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística. Se redactarán a escala mínima de 1:1000, y deberán justificar la inexistencia de parcelas resultantes no edificables.

#### Art. 2.1.10. Parcelaciones urbanísticas y segregaciones de fincas

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la formación de un núcleo de población.

2. Se prohíbe la parcelación urbanística del suelo no urbanizable, entendiéndose por tal la actuación sobre el parcelario tendente a su urbanización o al asentamiento de usos urbanos.

3. En suelo urbano, no se aprobarán proyectos de urbanización de fincas, sin que previa o simultáneamente se trámite y apruebe el proyecto de parcelación o segregación, que contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- a) Plano de situación y parcelación en cartografía oficial.
- b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 2,5% y a escala mínima de 1:1000.
- c) Fotocopia certificada de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
- d) Descripción de linderos, accidentes, fotografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes.
- e) Propuestas de cédula urbanística de cada parcela.

4. En suelo urbano, no se permitirá ninguna segregación que de lugar a parcelas que no reúnan las condiciones de ordenación y tamaño establecidas en las Ordenanzas que le sean de aplicación.

5. En suelo no urbanizable no cabrán segregaciones de fincas de dimensiones inferiores a la mínima determinada por las disposiciones agrícolas vigentes y por estas Normas.

#### Art. 2.1.11. Obras de Urbanización

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellos polígonos o unidades de actuación en los que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

mixta con los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de actuación correspondiente. Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanísticas.

2. En los polígonos o unidades de actuación a ser ejecutados por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación correspondiendo el pago de estos proyectos, en todo caso, a la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento en estos casos podrá ejecutar las obras de urbanización, si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

3. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la Ley sea obligatoria su constitución.

4. Las condiciones que deben cumplir los proyectos de urbanización se establecen en el capítulo de Normas de Urbanización.

#### Art. 2.1.12. Proyectos de edificación

El contenido y condiciones que deben cumplir los proyectos de edificación se establecen para cada tipo de obra, en el capítulo de Normas de Tramitación.

### CAPITULO 2. NORMAS DE URBANIZACION

#### Art. 2.2.1. Ambito de aplicación

1. Las normas de urbanización contenidas en este capítulo, serán de aplicación en todos los proyectos de ejecución material que tengan por objeto alguno de los tipos de obra que se regulan en posteriores artículos.

2. Son proyectos de ejecución material:

a) Los proyectos de urbanización que definan la ejecución de estas Normas, de los Planes Especiales y de los Estudios de Detalle que las desarrollen, conforme a lo dispuesto en el artículo 117 y ss. del TRLRSOU, y en los artículos 67 y 68 del Reglamento de planeamiento.

b) Los proyectos de obras ordinarias, conforme a lo dispuesto en la Ley de Régimen Local, y sin que estén sujetos al procedimiento del artículo 114 de la Ley TRLRSOU.

c) Los proyectos de obras, definidos en la legislación de carácter estatal, autonómica o local, bien tengan carácter sectorial, bien se redacten como instrumento de ejecución de estas Normas.

#### Art. 2.2.2. Relación con el planeamiento

1. En ningún caso, los Proyectos de ejecución material podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

2. Los proyectos de ejecución material no podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo para la ejecución material de las obras.

3. Cuando la ejecución de las obras o las adaptaciones de detalle a que se han hecho referencia supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y edificación sobre los predios afectados, deberá tramitarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento correspondiente.

#### Art. 2.2.3. Contenido de los Proyectos de ejecución material

1. Los proyectos de ejecución material deberán detallar y programar las obras según el grado de urbanización requerido, y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico competente distinto del autor del proyecto.

2. Para que un terreno adquiera la condición de solar y pueda ser edificado, debería tener el grado mínimo de urbanización previsto en la Ley del Suelo y en consecuencia contar con: encintado de aceras, pavimentación de calzada abastecimiento de aguas, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

3. Los proyectos deberán resolver las conexiones con los sistemas y servicios urbanísticos de carácter general, y acreditar técnica y administrativamente que tienen la funcionalidad y capacidad suficiente para atenderlos.

4. Las obras a incluir en los proyectos de urbanización y de obra menor que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos serán las siguientes:

- Excavaciones y movimientos de tierras.
- Pavimentación de calzadas, aparcamientos en la vía pública, acerado, viario para uso no motorizado y espacios libres.
- Redes e instalaciones de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- Redes e instalaciones de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes e instalaciones de energía eléctrica y alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario en espacios libres.
- Señalizaciones y marcas.
- Red telefónica y aquellas otras que se estimen necesarias.





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

#### Art. 2.2.4. Documentación de los proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. Se recomienda con carácter indicativo, que incluyan los documentos siguientes:

- Copia oficial diligenciada de los documentos de las Normas, plano Estudio de Detalle aprobado definitivamente, si procede su ejecución, en el que se basa el Proyecto que se pretende ejecutar.
- Plano a escala conveniente: 1:500, y debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por la ejecución que se proyecta. En este plano se reflejarán también la situación de las obras proyectadas, los servicios de carácter general y los enlaces previstos y la localización de las superficies públicas y privadas, así como las sujetas a servidumbres.
- Memoria resumen de las características del conjunto, de los proyectos parciales, de la relación con los servicios de carácter general, del resultado de las adaptaciones de detalle, de las servidumbres a establecer, etc.

La Memoria deberá describir los siguientes conceptos:

- Estado actual.
- Soluciones técnicas adoptadas.
- Criterios para el cumplimiento de los Reglamentos, Instrucciones, Normas y Ordenanzas Municipales.
- Criterios generales de cálculo.
- Características de las obras.
- Conexión con servicios generales.
- Reajustes con relación al Planeamiento
- Revisión de precios.
- Coordinación con el resto de las obras de las obras de urbanización.
- Anexos de cálculo.
- Conformidad con el proyecto y con la conservación o explotación por los organismos afectados.
- d) Planos de planta y perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como, los detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que sean.
- e) Mediciones y presupuestos parciales, cuadros de precios simples y descompuestos, presupuesto general.
- f) Programación de las obras y plan de etapas de ejecución.
- g) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas, con inclusión expresa del plazo de garantía de las obras.

Los proyectos de urbanización podrán redactarse como suma de proyectos parciales relativos a las obras enumeradas en el artículo 2.2.3. apartado 4, o como un proyecto unitario, dedicando distintos apartados a la definición de cada uno de dichos tipos de obra.

2. En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes.

3. En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente al presupuesto de las obras proyectadas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, además del pago de las tasas municipales correspondientes.

#### Art. 2.2.5. Aprobación de los proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 117 y ss. del TRLRSOU. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En el plazo de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía mínima del seis por ciento (6%), calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto. Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de actuación.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Transcurrido el plazo de los tres meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.

5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

#### Art. 2.2.6. Condiciones de trazado de la red viaria

1. El diseño del viario local se ajustará a las alineaciones y trazas marcadas en los planos a escala 1:2000 y subsidiariamente a las siguientes tipología

Tipo A	Calzada 5-6 m. aceras 1 m (peatonal o tráfico restringido)
Tipo B	Calzada 7 m. aceras 1,5 m.
Tipo C	Calzadas 10 m. aceras 2 m.
Tipo D	Calzadas 10 m. aceras 2-6 m. con arbolado
Tipo E	Calzadas 10 m. aceras 6 m. con arbolado

Cuando la sección global lo permita, se ampliarán los peatonales y aceras y se dispondrán bandas de aparcamientos en batería, con prioridad al aumento de la sección de la calzada.

2. Se dará la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales (aceras, pasos, etc.), y se incorporarán diseños disuasores al tráfico rodado en accesos a garajes, plazas de aparcamiento y calles privadas. Asimismo, se cuidará la eliminación de las barreras arquitectónicas.

3. La anchura mínima de una calle exclusivamente peatonal será de 3 m.

4. Se evitarán calles en fondo de saco con longitudes mayores de 50 m.

5. La traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando movimientos de tierras.

6. La pendiente máxima recomendada es del 8%. Excepcionalmente pueden aceptarse mayores pendientes, siempre que se garantice un pavimento antideslizante.

La pendiente mínima recomendada es del 0,66%. Podrán utilizarse pendientes menores siempre que se resuelva el drenaje de la plataforma mediante cunetas, incrementando el número de sumideros o mediante otros procedimientos.

7. El bombeo transversal de la calzada se elegirá en función del tipo de pavimento, con los siguientes mínimos:

Firme de hormigón	1%
Firme bituminoso	1,5%
Otros firmes	2%

En las intersecciones la vía principal mantendrá su sección transversal, adaptándose a ella la pendiente de la vía de menor rango.

8. Las calles de uso compartido por peatones y vehículos, en las que no exista separación entre acera y calzada, drenarán el agua de lluvia hacia su eje central.

Cuando se proyecten aceras, la pendiente transversal de las mismas será igual o superior al 2%, vertiendo hacia la calzada.

9. Las vías en fondo de saco deberán rematar en un espacio de maniobra, cuya forma y dimensión permita el giro de vehículos.

Para el diseño de los fondos de saco se tendrá en cuenta el giro de camiones de recogida de basura y vehículos de extinción de incendios.

#### Art. 2.2.7. Condiciones del abastecimiento de agua

1. El consumo diario medio, salvo justificación en contra, se ajustará a los siguientes valores de cálculo.

Áreas residenciales: 350 lts./habitante/día con factor punta 1,7.

Áreas industriales: 0,5 lts./segundo/Ha con factor punta 2,3.

El proyecto deberá justificar la disponibilidad de esta dotación.

2. La red de distribución se diseñará preferentemente en solución de malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente. Los proyectos analizarán y justificarán la localización de válvulas reductoras y grupos hidroneumáticos.

Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.

3. Si el suministro se realiza mediante pozos se deberá estar en todo de acuerdo con la Disposición Transitoria 3ª de la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de Agosto (BOE nº 189 de 8 de Agosto), o en su caso los Arts. 83 al 88 del Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (BOE nº 103 de 30 de Abril), en los que se establecen la necesidad de obtención de la concesión previa por este Organismo en aquellos casos de pozos de nueva construcción y con una extracción anual total superior a 7.000 m³, y la inscripción en el Registro de Aguas de la Confederación Hidrográfica.

#### Art. 2.2.8. Condiciones del saneamiento

1. Salvo justificación en contra la red de alcantarillado será del sistema unitario, debiendo indicarse la capacidad de absorción del colector a que vierta. Las aguas verterán siempre a colectores de uso público no admitiéndose las fosas sépticas salvo en construcciones aisladas en el medio rural.

2. En zonas industriales deberá demostrarse la necesidad o no de una depuración previa al vertido en los colectores públicos, en función de la capacidad del sistema de depuración.

3. El diseño de la red tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- Velocidad del agua a sección llena -0,5 a 2,5 m./sg.

- Cámaras de descarga con capacidad de:

0,5 m³. en cabecera

0,3 m³. en alcantarillas

1 m³. restantes.

- Se preverán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y de rasante, y en los tramos rectos cada 50 mts. como mínimo.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

- Los aliviaderos de crecida se dimensionarán para una dilución de cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras, y se situarán tan próximos como sea posible a los cauces naturales.

#### Art. 2.2.9. Clasificación de la red de energía eléctrica

A efectos de aplicación de estas Normas la red de energía eléctrica se clasifica en:

- Red de transportes: 380 - 220 KV. Tensión.
- Red de reparto: 132 - 66 KV. Tensión.
- Red de distribución: 20 - 15 KV. Tensión.

#### Art. 2.2.10. Condiciones de la red de Transporte

1. En suelo urbano de edificación residencial se evitará el tendido aéreo, realizándose en subterráneo siempre que estén definidas previamente las alineaciones y rasantes por el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.
2. En suelo urbano de edificación unifamiliar o con tejido poco compacto cabrá autorizar el tendido aéreo, a petición del interesado, cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen y exista posibilidad de incluir el trazado aéreo por zonas compatibles con las limitaciones impuestas por efectos de visualidad, concurrencia de personas, calidad urbana, servidumbre y distancias. Las edificaciones deberán guardar las distancias previstas en el Reglamento Técnico correspondiente.
3. En suelo urbano industrial, el tendido será normalmente aéreo acomodado a la propia industria, siendo conveniente discorra su trazado acoplado a las vías de circulación.
4. En suelo urbano libre de edificación como zonas verdes públicas destinadas a parques y jardines, y de equipamiento deportivo de recreo y expansión, solo se permitirá el paso de líneas aéreas por trazados en los que su incidencia sobre el entorno sea mínima.

#### Art. 2.2.11. Condiciones de la red de reparto

1. En suelo urbano a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de reparto se instalarán preferentemente subterráneas, salvo imposibilidad técnica o debida justificada, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar inducciones de unos cables con otros y acoplamientos entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotarse a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir la característica de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.
2. En suelo urbano industrial la red podrá ser aérea, siempre que discorra por pasillos de protección.
3. Las estaciones transformadoras se localizarán en parcelas de propiedad privada. En suelo industrial podrán situarse a la intemperie, debiendo albergarse en los demás casos en construcciones estéticamente acordes con el entorno. Se procurará la integración de los centros de transformación en edificios de otro uso, admitiéndose en disposición subterránea siempre que cuenten con acceso desde la vía pública, y drenen directamente a la red pública de alcantarillado.

#### Art. 2.2.12. Condiciones de la red de distribución

1. En suelo urbano a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de distribución en alta (20 Kv.) discurrirán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos cables con otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir la característica de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.
2. En suelo urbano industrial, estas líneas de distribución en alta tensión se instalarán aéreas. Las líneas de distribución en baja (BT.) cumplirán el Reglamento electrotécnico de baja tensión y sus instrucciones complementarias.

#### Art. 2.2.13. Condiciones de diseño del alumbrado público

1. La iluminación satisfará los siguientes parámetros mínimos:

Nivel Técnico (valores mínimos en servicio)

Parámetros	Tráfico Rodado		Para Peatones	
	Adecuado Conductores	Exigencias Seguridad	Exigencias Peatones	Zonas exclusivas Peatones
Iluminación	Recomendable 30 lux admisible 20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad	1:3	1:3	1:4	1:6
Temperaturas de Color correlacionadas	4.000 k	4000 k	4.000 k	4.000 k

2. Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida media económica prevista.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, y larga vida media y reducida depreciación, etc.

3. En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

4. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 mts., excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

5. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

#### Art. 2.2.14. Condiciones de diseño de los espacios libres

1. Será obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, calles, plazas y jardines comprendidas en ámbito de nueva urbanización.

2. La elección de las especies se hará en función de las características del suelo y climáticas, considerando la incidencia del arbolado en la forma e imagen del espacio, la situación del arbolado respecto a las construcciones, la escala de los edificios, las especies existentes en la zona, y el mantenimiento de las plantaciones.

3. La distancia entre plantaciones variará según la especie, sin superar los 12 mts. Los troncos se protegerán durante el primer año de la plantación.

4. Si se emplean alcorques, su superficie no será inferior a 1 m<sup>2</sup>.

5. El diseño de los espacios libres se hará como mejor convenga a su uso y características, recomendándose no utilizar césped ni especies que requieran un alto consumo de agua de riego.

#### Art. 2.2.15. Supresión de barreras físicas

Se procurará la supresión de barreras físicas que dificulten la circulación de inválidos, invidentes o coches de niños, para lo cual se dispondrá rebajes en bordillos y acceso a edificios, y se tenderá a eliminar resaltos en las calles más estrechas o peatonales.

#### Art. 2.2.16. Mobiliario urbano

La colocación de elementos de mobiliario urbano cuidará su adecuación al entorno, en especial si se sitúan junto a edificios catalogados.

#### Art. 2.2.17. Publicidad exterior

1. La fijación directa de rótulos, carteles o elementos publicitarios en los edificios, cumplirá las siguientes determinaciones:

a) En edificios sujetos a protección y en todo el casco urbano sólo se permiten anuncios sobre los huecos de fachada de planta baja. Deberán respetar la composición de la fachada, y elegirán materiales que no perjudiquen la imagen del edificio. Se prohíben expresamente los materiales plásticos.

b) En los restantes edificios se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calle, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados e isletas de tráfico. Se exceptúan los anuncios que tengan carácter de servicio público o provisional.

c) No se permiten anuncios sobre postes de alumbrado, teléfono, señales de tráfico o edificios en ruina.

2. La publicidad que incumpla estas condiciones no podrá revisar su licencia de instalación, sin que ello cause efectos indemnizatorios.

3. El Ayuntamiento podrá delimitar espacios o superficies destinadas a fines publicitarios, así como dictar normas o criterios estéticos de obligada observación en relación con los anuncios o elementos publicitarios.

4. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no programado. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

#### Art. 2.2.18. Tendidos aéreos

Salvo lo regulado en otros artículos para los tendidos eléctricos, se prohíbe la instalación aérea de tendidos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

#### Art. 2.2.19. Medidas correctoras y de restauración del medio ambiente

- Los Proyectos de Urbanización incluirán la información siguientes:

. Localización de instalaciones auxiliares de obra.

. Localización de canteras y graveras utilizadas para extracción de material.

. Localización de vertederos y escombreras.

. Diseño y cálculo de la nueva red de drenaje para las aguas de escorrentía.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

. Descripción detallada de las medidas a ejecutar para la protección de los valores naturales del entorno de la zona de actuación.

. Limitaciones de actuación que establece el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla.

- Todas las medidas correctoras y protectoras adoptadas que deban incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad.

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico de la zona de actuación que embarque, entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

El citado Plan de Restauración ha de ejecutarse finalizada cada etapa de actuación, y siempre antes de la emisión del acta provincial de recepción de la obra. El Promotor remitirá a la Dirección Provincial de la Agencia de Medio Ambiente de Sevilla, antes de dicho plazo, el documento que certifique la realización del Plan de Restauración referenciado.

### CAPITULO 3. NORMAS DE TRAMITACION

#### Art. 2.3.1. Actuación municipal

1. La competencia municipal en materia de intervención del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicable, así como restablecer en su caso la ordenación infringida.

2. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras.
- c) Inspección urbanística.

#### Art. 2.3.2. Examen del planeamiento vigente

1. Cualquier persona podrá examinar los documentos, escritos o gráficos, de las personas Normas Subsidiarias de los planes que las desarrollen, y de los proyectos de gestión y urbanización en la oficina y dentro del horario que el Ayuntamiento determine.

El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés.

Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos de planeamiento, en los plazos y al costo que en su caso se establezcan.

2. A los fines de este artículo los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional y de las modificaciones en curso.

3. Cualquier persona podrá obtener reproducción autenticada del planeamiento vigente previa solicitud por escrito.

#### Art. 2.3.3. Información previa

Cualquier persona podrá obtener de los servicios técnicos municipales información, verbal o escrita, sobre las características y Condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento, y en la realización de las obras. Esa información, de carácter previo a la solicitud de licencia de obras o a otras autorizaciones, no tiene la naturaleza de decisión administrativa definitiva.

#### Art. 2.3.4. Informes urbanísticos

Toda persona puede solicitar por escrito informes sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal competente. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento, o bien la denominación precisa del área objeto de consulta.

#### Art. 2.3.5. Cédula Urbanística

La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca, en cuanto respeta al planeamiento que le fuera de aplicación, y al estado de su ejecución y gestión.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

Su contenido será el prescrito por el artículo 168 del Reglamento del Planeamiento. Contendrá la indicación de que la cédula caduca automáticamente a los seis meses de su expedición.

La propuesta de la cédula urbanística será elaborada por los servicios técnicos municipales, aprobada por la Alcaldía y expedida por el secretario.

#### Art. 2.3.6. Interpretación del planeamiento

Cuando las consultas entran en la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano de gobierno municipal competente, que emitirá dictamen motivado. Cuando la interpretación tenga un carácter general, deberá incorporarse como anexo al planeamiento afectado.

#### Art. 2.3.7. Actos sujetos a licencia

1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- a) Parcelaciones o segregaciones de fincas.
- b) Obras de urbanización.
- c) Primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.
- d) Apertura de vías, caminos y accesos rodados.
- e) Demoliciones totales o parciales, salvo en actuaciones urgentes por razón de ruina inminente.
- f) Extracción de áridos y explotaciones análogas.
- g) Tala de arbolado.
- h) Colocación de carteles publicitarios y otros medios de propaganda visibles desde la vía pública.
- i) Instalaciones de redes de servicio, ya sean aéreas en superficie o subterráneas, y su modificación.
- j) Apertura de actividades.
- k) Instalación de grúas y andamios.
- l) El uso de vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- m) Las instalaciones subterráneas, cualquiera sea el uso a que se destine el subsuelo.
- n) Aquellos actos para los que venga exigida por el Reglamento de Disciplina Urbanística o por cualquier otra Norma Jurídica que le fuese de aplicación.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las administraciones públicas no municipales, aun cuando las actuaciones afecten a terrenos de dominio público o se aplique el trámite especial previsto en el artículo 244 de la Ley TRLRSOU.

#### Art. 2.3.8. Contenido de la licencia

1. En el acto de concesión de la licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de las Normas Urbanísticas Vigentes.

La vulneración de las Normas Urbanísticas no podrá ampararse en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En su caso el propietario, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaraciones.

2. La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de este, que serán decididos libremente por la Alcaldía, o por Comisión de Gobierno en su caso en atención a los intereses públicos de todo orden que pudiesen verse afectados, respetando en todo caso las determinaciones de estas Normas y de la restante normativa que fuese de aplicación. Se explicitará en la licencia correspondiente cláusula de caducidad.

A la licencia se le añadirá, como expresión de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, marcado con el sello de la Corporación.

3. La denegación de licencias deberá ser motivada, y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación específica aplicable, o de cualquier de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

#### Art. 2.3.9. Procedimiento

Se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. La solicitud deberá ir acompañada de proyecto firmado por facultativo competente, cuando este sea exigible.

#### Art. 2.3.10. Licencias de obra menor

1. Se entiende por obra menor la que cumpla los siguientes requisitos:

- No comprometer elementos estructurales del edificio.
- No comprometer la seguridad de personas o bienes.
- Ser de escasa complejidad y requerir una tecnología simple.
- No precisar la presencia de Técnicos.

2. La instancia de solicitud de la licencia deberá acompañarse de:

- Plano de situación.
- Croquis acotado de la obra que se pretende realizar, suficientemente descriptivos de la misma.
- Relación de materiales de acabado y descripción de la obra.
- Presupuesto de la obra.

La documentación deberá ir firmada por el promotor.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

#### Art. 2.3.11. Licencias de obras de edificación

1. Los proyectos de obras de edificación contendrán memoria descriptiva y, en su caso, justificativa de las obras a realizar, plano en que se grafie la actuación y presupuesto. Se redactarán con el nivel de detalle acorde con las características de obra a realizar, y cumplirán lo dispuesto en la reglamentación técnica sectorial de aplicación.
2. En obras de nueva planta, y en aquellas obras en edificios que la Alcaldía lo entienda necesario, los proyectos incorporarán como anexo, la duración máxima prevista para las obras, así como los periodos parciales de ejecución si fueran procedentes según el tipo de obra. Dichas fases serán las de movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y cubrición de aguas. Incorporarán así mismo Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de la obra.
3. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
  - a) Licencia de parcelación o, si esta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
  - b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
  - c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes normas.
  - d) Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regimenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
  - e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
  - f) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.
  - g) Haber adquirido los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico y a edificar.
  - h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
4. La alteración del proyecto aprobado en aspectos distintos de las especificaciones constructivas o de materiales, precisa modificación de la licencia.
5. Las licencias de obra se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes condiciones:
  - a) Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.
  - b) Se repondrán antes de la finalización de la obra, las aceras, farolas y demás elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo, que hubiesen resultado dañados en la ejecución de la licencia.
  - c) En su caso, se construirán, antes de la finalización de la obra, todos los elementos urbanísticos necesarios para que el terreno pueda ser considerado solar.
  - d) La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra a disposición inmediata de cualquier agente o inspector municipal.
  - e) El libro de Ordenes deberá hallarse en la obra y a disposición inmediata de los agentes o inspectores municipales.
  - f) Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del empresario y del técnico director, así como del objeto de las obras y número de la licencia municipal.

#### Art. 2.3.12. Licencias de obras diferidas

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentada y aprobado el Proyecto de Ejecución completo.
2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de calidez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. La Alcaldía podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

#### Art. 2.3.13. Transmisión de licencias de obras

Las licencias de obras podrán transmitirse dado cuenta de ello por escrito a la Alcaldía. Si las obras se hallan en curso de ejecución deberán acompañarse acta en que se especifiquen el estado en que se encuentra, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### Art. 2.3.14. Tira de cuerdas

Cualquier persona podrá solicitar se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar. El señalamiento de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora previamente señalados y notificado por la Alcaldía. Asistirán el técnico municipal encargado de realizarlo, el solicitante y el técnico por el designado. El técnico municipal procederá a marcar el terreno, mediante clavos o estacas, las alineaciones y rasantes refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de modo que queden suficientemente determinadas y materializadas.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

La rasante se dará indicando la cota exacta de la rasante en el eje de la fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera y al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.

El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el croquis o plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.

#### Art. 2.3.15. Caducidad y suspensión de licencias de obras

1. Las licencias se declararán caducas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que así mismo se indican:

a) Si no se comienzan las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de modificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórrogas de tres meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Salvo causa debidamente justificada si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

d) Si no se cumpliere el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis meses.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

2. Se dispondrá la suspensión de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que a efectos se fije.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad o mantenimiento, se consideran como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades ejecutoras que procedieran.

#### Art. 2.3.16. Terminación de las obras

Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia.

A la finalización de las obras, sus responsables deberán:

a) Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.

b) Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos.

c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.

d) Colocar la placa indicadora del número de la finca.

No se concederá la cédula de habitabilidad o primera ocupación de un edificio sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

#### Art. 2.3.17. Licencias de apertura

1. Requieren licencia de apertura la nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones, así como el cambio de su titularidad.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de apertura.

3. La concesión de licencias de apertura esta sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

4. C habrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto, la comprobación de la inexistencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

#### Art. 2.3.18. Licencias de ocupación

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

- b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.
  - c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.
  - d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades cuando no constasen previamente.
  - e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
  - f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
  - g) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.
4. La licencia de ocupación se solicitará a la Alcaldía por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.
5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencias de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización: ello sin perjuicio, en su caso de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la cláusula de la instalación o edificio afectados.

#### Art. 2.3.19. Proyectos de apertura y ocupación

Los proyectos técnicos que fueran precisos para la solicitud de licencias de apertura y ocupación, se atenderán a las determinaciones de la reglamentación técnica sectorial y contendrán como mínimo memoria descriptiva y justificativa, presupuesto y planos.

#### Art. 2.3.20. Ordenes de ejecución

1. Mediante las ordenes de ejecución y suspensión, la Alcaldía ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, al exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
2. El incumplimiento de las ordenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
3. El incumplimiento de las ordenes de suspensión de obras implicará por parte de la Alcaldía la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en las obras y la maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada, a cargo del interesado, en caso de no hacerlo este y clausurarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

#### Art. 2.3.21.1. Declaración de estado ruinoso

1. Procede la declaración de estado ruinoso en los supuestos del artículo 247 de la Ley TRLRSOU.
2. La declaración de ruina precisa la incoación de un expediente contradictorio, que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada, en el que se dará audiencia a todos los interesados y al que pondrá fin una resolución del Alcalde, en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:
  - a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
  - b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su correspondiente demolición.
  - c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras a tal fin proceder y que la resolución determinara.
3. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en el artículo 247 de la Ley TRLRSOU, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.
4. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.
5. La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler parcial o totalmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
6. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración de estado ruinoso de la edificación por carecer de relación con dicho estado.
7. La simple disconformidad con el planeamiento no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida expresamente como determinación del planeamiento.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

#### Art. 2.3.21.2. Declaración de ruina y derribos en el ámbito del Conjunto Histórico

1. De acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico, los bienes integrantes del Patrimonio Histórico deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes.
2. La utilización de los bienes declarados de interés cultural, así como de los bienes muebles incluidos en el Inventario General, quedará subordinada a que se pongan en peligro los valores que aconsejan su conservación. Cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.
3. Cuando los propietarios o los titulares de derechos reales sobre bienes declarados de interés cultural o bienes incluidos en el Inventario General no ejecuten las actuaciones exigidas en el cumplimiento de la obligación prevista en el apartado 1º de este artículo, la Administración competente, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Asimismo podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad. La Administración competente también podrá realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiera la más eficaz conservación de los bienes. Excepcionalmente, la Administración competente podrá ordenar el depósito de los bienes muebles en centros de carácter público en tanto no desaparezcan las causas que originaron dicha necesidad.
4. El cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes declarados de interés social para la expropiación forzosa de los bienes declarados de interés cultural por la Administración competente.
5. Si a pesar de lo dispuesto anteriormente, llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, la Administración competente para la ejecución de esta Ley estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.
6. En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente, que no la concederá sin informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas a las que se refiere el artículo 3º de la Ley de Patrimonio.
7. Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación de inmueble y requerirán, en todo caso, la autorización prevista en el artículo siguiente, debiéndose prever, además, en su caso, la reposición de los elementos retirados.
8. La incoación de expediente de declaración de interés cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de reparcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de la ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán, en todo caso, autorización de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.
9. La suspensión a que hace referencia el apartado anterior dependerá de la resolución o caducidad del expediente incoado.

#### Art. 2.3.22. Grúas y aparatos de elevación

1. Toda la maquinaria que se emplee en una obra, para la elevación de materiales o retirada de escombros, tanto si se trata de grúa de brazos giratorio, como de montacargas o de otro tipo, deberá intentar colocarse de tal forma, que en su posible giro, no traspase en ninguna de sus partes, los planos verticales trazados por las líneas medianeras del solar o edificio en los que se realizan las obras.  
En el caso de colocarse en espacio de vía pública, convenientemente acotado, o de que en su radio de giro, pueda resultar situado sobre vía pública, alguno de sus elementos, aunque su base esté situada en el interior del solar o edificio, deberá sujetarse a las condiciones que se establezcan en la necesaria licencia municipal.
2. Para la instalación de grúa deberá solicitarse licencia municipal mediante solicitud que exprese:
  - a) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto autor del proyecto o director de las obras.
  - b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
  - c) Certificado de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.
  - d) Certificado de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

#### Art. 2.3.23. Andamios y elementos auxiliares

- En relación con los andamios se hace especial remisión a las normas vigentes y obligatorias de la seguridad e higiene en el trabajo.
- Los andamios y pasarelas situados a más de dos metros de altura sobre el suelo o piso, tendrán una anchura mínima de sesenta centímetros, deberán poseer un piso unido y dispondrán de barandillas a noventa centímetros de altura y rodapié de veinte centímetros también de altura.
- Se dispondrán de barandillas sólidas a noventa centímetros de altura y rodapié de veinte centímetros en los bordes y huecos de forjados de los pisos en construcción y en contorno de escaleras.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

Las escaleras que pongan en comunicación los distintos pisos de una obra en construcción, podrán salvar únicamente la altura entre dos pisos inmediatos y serán de una sola pieza, de ancho no inferior a cincuenta centímetros y de longitud adecuada, de forma que al estar distanciadas en su apoyo inferior sesenta centímetros del plano vertical que pase por su apoyo superior, sobresalgan cincuenta centímetros sobre el nivel superior del piso al cual den acceso. Todo ello, así como la maquinaria que se emplee en la construcción, deberá estar dispuesto de forma que, en todo momento, quede garantizada la seguridad pública, la de los moradores u ocupantes del inmueble vecinos así como la de los operarios y de los funcionarios que tengan a su cargo, la inspección y comprobación de los trabajos que se realicen.

#### Art. 2.3.24. Construcciones provisionales y maquinaria de obras

1. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.
2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el uso de anulación o caducidad de la licencia.
3. Las maquinarias e instalaciones auxiliares de obras habrán de ser objeto así mismo de autorización para su tratamiento mediante la correspondiente licencia bien específica o junto con la de obra principal si no se hubiera solicitado antes.

#### Art. 2.3.25. Derribos

1. Los derribos se efectuarán reduciendo al mínimo las molestias a transeúntes y vecinos, para ello se llevarán a cabo en las primeras horas de la mañana, de acuerdo con el horario que se rige en la licencia que a estos efectos se conceda.
2. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución.
3. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.
4. Se prohíbe arrojar, en cualquier clase de obra, los escombros directamente a la vía pública, a patios comunes o propios, o a espacios próximos a fincas colindantes desde lo alto, así como emplear canales y toldos en las fachadas.
5. Se necesitará licencia municipal especial para proceder al derribo mediante tirones de tractor o con bulldozers o mediante péndulo, así como para la utilización de cualquier clase de explosivos.
6. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.
7. Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, difícilmente evitable mediante vallas u otros elementos de protección, el propietario o propietarios del inmueble a demoler, deberán solicitar y obtener previamente de la Alcaldía, la prohibición de tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.
8. Cuando la ruina o peligro sean inminentes la dirección facultativa de las obras o los Servicios Técnicos Municipales, podrán ordenar el cierre del tráfico por las calles inmediatas y tomar las precauciones que consideren convenientes, debiendo dar cuenta de ello, sin demora, a la Autoridad Municipal.

#### Art. 2.3.26. Apeos

1. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.
2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
3. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Autoridad Municipal responsable a que corresponda, de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Técnico Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos y obras que estima necesario.

#### Art. 2.3.27. Vallado de Obras

1. El frente de edificio o de solar donde se apliquen obras de nueva planta, derribo, o reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,80 mts. de ancho para peatones.
2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. Si las obras se realizan en plantas de pisos o cubierta afectando la fachada del edificio, la protección deberá salir en voladizo, a partir de tres metros de altura sobre el punto más alto de la rasante de la acera, con vuelo que en ningún caso esté a menos de cuatro metros de altura de la rasante de la calzada. Dicha protección se compondrá con tableros o elementos metálicos, de forma que puedan resistir el impacto de los materiales o utensilios que puedan caer sobre ella, con pendiente hacia el interior del edificio y rematado con zócalo vertical de cuarenta centímetros de altura, al cual se sujetará una red consistente hasta el punto más alto donde se realicen las obras y pasamanos a noventa centímetros de altura desde el entablado.

5. Si las obras se realizan en medianerías del edificio o solar o en espacios próximos a las mismas, deberán protegerse también en voladizo, de saliente no superior a dos metros de las mismas características de lo descrito en el párrafo anterior y con red, de forma que se impida la caída de materiales o utensilios sobre las fincas colindantes, debiendo la propiedad colindante consentirlas y facilitar su ejecución.

6. Si las obras se realizan en planta baja o sótano, no afectando a la fachada, no será preceptiva la colocación de valla, bastando que los huecos que den a la fachada, estén dotados de cerramientos sólidos o convenientemente tapiados.

7. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

8. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

9. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

10. Los desperfectos que se puedan ocasionar en las fincas colindantes, con motivo de una obra, deberán ser inmediatamente reparados por el causante de los mismos.

11. La licencia para la colocación de vallas y elementos de protección, con las limitaciones que se establecen en el presente artículo, se entenderá concedida al autorizarse la licencia de obras correspondientes.

12. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### **Art. 2.3.28. Utilización de explosivos**

La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones, requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos, expedidos por la Autoridad Gubernativa.

El Ayuntamiento, vistos los informes de los Servicios Técnicos Municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considera pertinentes para garantizar, en todo momento, la seguridad pública y, en especial, la de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

#### TÍTULO 3: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### CAPÍTULO 1. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

###### Art. 3.1.1. Régimen urbanístico del suelo

El régimen urbanístico del suelo y, en consecuencia el de la propiedad, se establecen en virtud del contenido de los artículos 70 y siguientes del T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- a) La clasificación del suelo, con expresión de los tipos y categorías adoptadas.
- b) La calificación del suelo, según los usos e intensidades de aprovechamiento, estableciendo zonas de ordenación uniforme.

###### Art. 3.1.2. Clasificación del suelo

El territorio municipal se clasifica en los siguientes tipos y categorías:

###### a) Suelo no urbanizable:

Constituido por los terrenos que no deben ser ocupados por usos urbanos que alteren su naturaleza, destinándose fundamentalmente a soporte de actividades agropecuarias y reserva natural.

Las Normas Subsidiarias distinguen dos categorías de suelo no urbanizable, función del grado de protección que los preserva de usos urbanos:

- Suelo no urbanizable de especial protección.
- Suelo no urbanizable común.

###### b) Suelo apto para urbanizar:

Es el destinado a nuevos crecimientos urbanos. Su regularización se hace de forma individualizada, asignando condiciones de aprovechamiento, y marcando los elementos vinculantes de la ordenación.

###### c) Suelo Urbano:

Constituido por los terrenos que por su grado de consolidación, de ejecución de urbanización, o por contar con servicios suficientes, se consideran aptos para la edificación, en aplicación 10 de la Ley TRLRSOU y 21 del Reglamento de Planeamiento.

Las Normas distinguen dos categorías de suelo urbano:

- Suelo Urbano consolidado:

Es aquél en que la acción de edificar no precisa de desarrollo o gestión previa. Su regulación se realiza mediante ordenanzas.

- Suelo urbano de áreas de gestión:

Es aquél, que por su situación, precisa el planeamiento o gestión previos a la acción edificatoria. Los suelos de las áreas de gestión pertenecen a unidades de actuación o ámbito de Planes Especiales de Reforma Interior.

Las Unidades de Actuación no precisan planeamiento, ya que su ordenación viene dada desde estas NN.SS., pero precisan de proyectos de compensación o reparcelación previos a la edificación. Su regulación se realiza de forma individualizada, asignándoles ordenación, aprovechamiento y ordenanza.

En los ámbitos sujetos a Planeamiento Especial la regulación se realiza de forma individualizada, proponiendo una ordenación y ordenanza orientativa, y asignando condiciones de aprovechamiento vinculantes.

###### Art. 3.1.3. Calificación del suelo

1. Para cada una de las clases de suelo las parcelas o fincas se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizados.

2. Se entiende por uso global el predominante en un área.

3. Se entiende por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.

4. En suelo no urbanizable las Normas regulan los usos pormenorizados, dentro del uso global de actividades agropecuarias, extractivas y forestales.

5. En suelo apto para urbanizar las Normas establecen el uso global.

6. En suelo urbano las Normas Subsidiarias establecen los usos pormenorizados, su intensidad y su régimen de compatibilidad.

7. En suelo no urbanizable se consideran los siguientes usos pormenorizados:

- Agropecuario.
- Actividades extractivas.
- Transformación de productos agropecuarios.
- Ocio ligado al medio natural.

La normativa correspondiente al suelo no urbanizable utiliza estos usos característicos de la clase de suelo, aunque complementariamente establece el régimen de usos propios del suelo urbano.

8. En suelo urbano se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial.
- Industrial.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Equipamientos en general.
- Equipamiento deportivo.
- Viario y comunicaciones.
- Infraestructuras.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

#### Art. 3.1.4. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable

1. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a su utilización impuestas por las presentes Normas no confieren derechos indemnizatorios, siempre que no afecten a su valor inicial derivado del rendimiento rústico, o constituyan enajenación o expropiación forzosa del dominio.
2. Si se produjeran descubrimientos arqueológicos o mineralógicos en áreas cuyas determinaciones no sean acordes con los mismos, deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento y de los organismos competentes, los cuales determinarán la suspensión cautelar de los permisos para intervenir en los mismos, así como la conveniencia de alterar su regulación urbanística.
3. En los casos de actuaciones de puesta en regadío que supongan cambio de la situación urbanística del suelo, el Ayuntamiento determinará si es o no preciso aplicar el trámite del artículo 58. 3º de la Ley del Suelo.

#### Art. 3.1.5. Régimen del suelo apto para urbanizar

1. En cada área de suelo urbanizable se cumplirán las determinaciones que, individualmente para cada una de ellas, se señalan en las fichas correspondientes a cada sector.
2. Las Normas determinan para cada sector los usos globales y los incompatibles, las líneas maestras de la ordenación, las dimensiones de la actuación, la densidad y la edificabilidad máxima del conjunto de usos admisibles.
3. El desarrollo y ejecución de los Planes Parciales se atenderá a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y a las condiciones de urbanización y generales de uso y edificación de estas Normas.

#### Art. 3.1.6. Régimen del suelo urbano

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos delimitados como tal por reunir las condiciones establecidas en los artículos 10 de la Ley TRLRSOU y 21 del Reglamento de Planeamiento.
2. El suelo urbano consolidado se regula mediante el establecimiento de áreas homogéneas en cuanto a uso, intensidad, tipología edificatoria y aprovechamiento del terreno.
3. El suelo urbano de unidades de actuación se regula mediante determinaciones individualizadas, y ordenanza general.

#### Art. 3.1.7. Sistemas generales y locales

1. Los sistemas generales y locales se vinculan a un uso, por lo que las determinaciones que les afectan se regulan dentro de la normativa del uso a que se destinan.
2. Los sistemas generales y locales son suelos de uso y dominio público.

#### Art. 3.1.8. Obtención del suelo de sistema generales

1. El suelo de sistemas generales que en el momento de aprobación de las Normas sea de titularidad privada, se obtendrá mediante expropiación forzosa.
2. Si el suelo está adscrito a la clase de no urbanizable, el justiprecio responderá al valor inicial del suelo.
3. Si el suelo está adscrito a la clase de urbano, su justiprecio se establecerá en función de su valor urbanístico.

#### Art. 3.1.9. Obtención del suelo de sistemas locales

1. El suelo de sistemas locales pertenecientes a unidades de actuación que, en el momento de aprobación de las Normas, sea de titularidad privada, se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, debidamente urbanizado y libre de cargas y gravámenes.
2. El suelo de sistemas locales en suelo urbano consolidado, que no sea de propiedad pública, se obtendrá mediante permuta o contribuciones especiales.

### CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO

#### Art. 3.2.1. Aplicación

1. Se entienden por usos urbanísticos las utilidades del terreno o edificios para el desarrollo de actividades concretas.
2. Las condiciones de uso no serán de aplicación a los existentes salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos que particularmente se regulan en este título, y en aquellas obras interiores en que a juicio de los servicios técnicos municipales puedan cumplirse sin impedir el destino del local.
3. La implantación de un uso en un terreno, local o edificio requiere el cumplimiento de la normativa contenida en este capítulo, y en la normativa sectorial y supramunicipal que sea de aplicación al uso o actividad. Ello sin perjuicio del cumplimiento de otros aspectos de estas Normas que sean aplicables, en particular de las condiciones generales de edificación y condiciones particulares de la clase de suelo a que corresponda.

#### Art. 3.2.2. Simultaneidad de usos

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.
2. En edificios en que existan varios usos, se entenderá por uso dominante el que ocupe mayor superficie útil.

#### Art. 3.2.3. Tolerancia entre usos

En razón de la tolerancia pueden establecerse los siguientes tipos de usos:

a) Uso principal:

Es aquel predominante en una zona o parcela, que define el carácter de la misma.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

b) Uso compatible:

Es aquel que puede acompañar al principal en su mismo ámbito.

c) Uso prohibido:

Es el que se considera incompatible con el uso principal, y no puede establecerse junto a el en la misma zona.

d) Uso necesario:

Es aquel uso compatible cuya implantación es necesaria para el uso principal.

#### Art. 3.2.4. Clasificación de usos

Se considera la siguiente clasificación de usos:

a) Usos propios del suelo no urbanizable.

1. Agropecuario
2. Actividades extractivas
3. Transformación de productos agropecuarios
4. Ocio ligado al medio natural

b) Usos propios del suelo urbano y apto para urbanizar:

5. Residencial
  - vivienda
  - residencia
6. Actividades económicas:
  - Industria y almacenaje
  - Hoteles
  - Oficinas
  - Comercio
  - Salas de reunión y espectáculos
  - Garajes y servicios del automóvil
7. Dotaciones:
  - Educativas
  - Socio culturas y religiosas
  - Sanitarias
  - Asistenciales
  - Deportivas
  - Espacios libres
  - Servicios administrativos
8. Viario y comunicaciones
9. Infraestructuras y servicios

#### Art. 3.2.5. Condiciones del uso agropecuario

1. Se incluyen en este tipo las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

Comprende dos categorías:

1ª Instalaciones de pequeña superficie, destinadas a huerta o con reducido número de cabezas de ganado, con superficie máxima de 5.000 m<sup>2</sup>.

2ª Explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales sin limitación de superficie.

2. Se regirán por lo dispuesto en la Ley de Montes, legislación forestal complementaria, y legislación agraria; así como el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Cuando la explotación lleve aparejados usos comerciales o industriales, se aplicará complementariamente la regulación de dichos usos comerciales o industriales, se aplicará complementariamente la regulación de dichos usos.

3. Las instalaciones no podrán verter residuos sólidos a la red de saneamiento.

4. Las construcciones precisas para el funcionamiento de la explotación, así como las cercas, acomodarán sus colores, materiales, texturas y soluciones volumétricas a las características del entorno.

#### Art. 3.2.6. Condiciones del uso de actividades extractivas

1. Comprende las actividades de extracción de materiales del suelo y subsuelo con fines comerciales, incluyendo las edificaciones accesorias de carácter provisional.

2. La explotación requerirá concesión previa administrativa, y se regirá por lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Minas, Decretos de Policía Minera, legislación medioambiental, y Real Decreto 2994/1982 de 15 de Octubre sobre Restauración de los Espacios Naturales afectados por Actividades mineras.

3. La concesión de nuevas licencias de explotación, o la renovación de las mismas, requerirá la presentación del aval correspondiente al importe de la regeneración del terreno.

#### Art. 3.2.7. Condiciones del uso de Transformación agropecuaria

1. Comprende las actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios, así como la producción de sus derivados.

2. Las instalaciones deberán cumplir la normativa sectorial de aplicación. Asimismo si existen usos comerciales o industriales anexos, se aplicará complementariamente la normativa de dichos usos.

3. Las construcciones deberán realizarse de modo que se integren totalmente en el paisaje.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

#### Art. 3.2.8. Condiciones del uso de ocio ligado al medio natural

1. Comprende todas las actividades de ocio destinadas al recreo de la población que deban localizarse en suelo rústico.
2. Las construcciones necesarias para estas instalaciones deberán integrarse en el paisaje.

#### Art. 3.2.9. Condiciones del uso de vivienda

1. Corresponde al alojamiento permanente de unidades familiares.
  - a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
  - b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
2. Las viviendas de protección oficial y de promoción pública, se registrarán por la legislación sectorial estatal o autonómica.
3. Las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas. Salvo en los apartamentos, al menos dos de las piezas de la vivienda, y necesariamente el cuarto de estar, deberán tener luces a la calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública, patio abierto a la vía pública o patio de manzana.
4. Ninguna vivienda colectiva podrá tener piezas habitables en semisótanos o plantas bajo rasante.
5. Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por vestíbulo, cocina, estar-comedor, cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, y un armario ropero.
6. Las distintas piezas de la vivienda tendrán superficies útiles igual o superior a las siguientes:

Estar	12 m <sup>2</sup>
Estar-comedor	14 m <sup>2</sup>
Estar-comedor-cocina	18 m <sup>2</sup>
Cocina	5 m <sup>2</sup>
Cocina-comedor	8 m <sup>2</sup>
Dormitorio doble	10 m <sup>2</sup>
Dormitorio sencillo	6 m <sup>2</sup>
Aseo	3 m <sup>2</sup>

7. El cuarto de aseo dispondrá, al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.
8. Las viviendas tendrán en su interior instalación de agua corriente, y energía eléctrica para alumbrado y fuerza, así como red de evacuación de aguas negras.
9. La altura libre mínima no será inferior a 2,50 mts., salvo en tramos en que se manifiesten elementos de estructura.
10. El acceso a los edificios de vivienda deberá hacerse desde vía pública de dimensión suficiente para permitir el acceso de vehículos de recogida de basuras y extinción de incendios. En edificación colectiva, o en edificación unifamiliar cuando la planta baja se destine a usos no residenciales, podrá accederse a la vivienda directamente desde el zaguán que sirva de puerta cochera, o de acceso al patio trasero.

#### Art. 3.2.10. Condiciones del uso de residencia

1. Corresponde al alojamiento permanente de personas.
2. Los edificios dedicados a residencia se registrarán por la normativa del uso hotelero que sea aplicable por similitud.

#### Art. 3.2.11. Condiciones de la industria y almacenaje

1. Los edificios o locales destinados a uso industrial localizados en construcciones o áreas de otro uso característicos, deberán garantizar su seguridad frente a incendios. A estos efectos, cuando se trate de edificios entre medianerías deberán disponer en los muros medianeros un espacio libre medio de quince centímetros a partir de los cimientos, con un mínimo de cinco centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.
2. Los locales contarán con aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores o fracción superior a diez y por cada mil metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos metros cuadrados.
3. Las escaleras tendrán una anchura no menor que un metro cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo: de 1.10 mts. cuando su capacidad sea hasta cien puestos de trabajo: y de 1.30 mts. cuando su capacidad sea de más de cien puestos de trabajo.
4. En edificios exclusivos se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construida, salvo demostración expresa de su innecesariedad. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m<sup>2</sup>. la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio de tamaño suficiente para estacionar un camión.
5. A los efectos de aplicación de los puntos exteriores se entenderá por superficie útil la destinada a producción o almacenaje.





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

6. Las instalaciones deben someterse a las determinaciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
7. Los residuos industriales que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser transportados a vertedero por cuenta del titular de la instalación.
8. No se permite el almacenamiento de desechos o chatarra en lugares visibles desde la vía pública o edificios colindantes.
9. En áreas residenciales los usos industriales deberán cumplir las siguientes características:
  - a) No realizar operaciones de fusión de metales o procesos electrolíticos.
  - b) No desprender malos olores, humos o vapores en el exterior de la instalación.
  - c) No utilizar disolventes inflamables.
  - d) Utilizar o almacenar materias exentas de sustancias volátiles inflamables, tóxicas o molestas.
  - e) No generar vibraciones transmisibles al exterior.
  - f) No incrementar en más de 3 dBA el nivel de ruido en el local más afectado por el mismo.
  - g) No manipular sustancias radiactivas.
10. El uso de industria y almacenaje comprende dos categorías:
  - 1ª Industria y almacenaje: Cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados a tal fin, bien ocupando todo el edificio o locales dentro del mismo.
  - 2ª Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla en la propia vivienda; en cuyo caso no podrá destinarse a uso industrial más del 50% de la superficie construida total.

#### Art. 3.2.12. Condiciones del uso hotelero

1. Corresponden a este uso los hoteles, hostales, hoteles de apartamentos y pensiones.
2. Cumplirán las condiciones higiénico sanitarias del uso de vivienda y la reglamentación en la materia.

#### Art. 3.2.13. Condiciones de las oficinas

1. Corresponden a este uso los edificios o locales privados o públicos, destinados a centros de trabajo del sector terciario.
2. Deberán cumplir las condiciones de ventilación, higiénicas y sanitarias marcadas para el uso de vivienda.
3. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos 1,20 metros.
4. La altura libre mínima en edificios de uso exclusivo será de 2,50 metros.
5. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien metros cuadrados útiles más o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavado, separándose en este caso para cada uno de los sexos.
6. En ningún caso podrán comunicar los aseos directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
7. En los edificios donde se instalan varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones por referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.
8. Cumplirán las condiciones exigidas en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el trabajo, y el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos en cuanto a sistemas de seguridad y evacuación de personas.
9. Comprende dos categorías:
  - 1ª Oficinas, cuando la actividad se desarrolla en local de uso exclusivo, o anexo a un uso no residencial.
  - 2ª Despachos profesionales, cuando la actividad se desarrolla unida a la vivienda, en cuyo caso no podrá destinarse a uso de despacho más del 50% de la superficie construida, siéndole de aplicación las condiciones de puntos anteriores, solo en lo que no contradigan al uso de vivienda.

#### Art. 3.2.14. Condiciones del uso de comercio

1. Corresponde a los edificios o locales destinados a la exposición y venta de productos al detalle, así como los bares y restaurantes.
2. En ningún caso la superficie de venta será menor de 10 metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.
3. En los locales comerciales de superficie inferior a 750 m<sup>2</sup>. todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de un metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
4. En los locales de mayor superficie, las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,40 mts. salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.
5. El número de escaleras permitirá la evacuación del local en caso de incendio.
6. En edificios de uso exclusivo, la altura libre será igual o superior a 3 metros. En edificios de uso mixto la altura libre mínima será de 2,50 mts.
7. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien se aumentará un retrete y un lavabo separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías, y restaurantes dispondrán de un mínimo de una unidad de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie separados por cada sexo.
8. En ningún caso los aseos podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo con espacio de aislamiento. En agrupaciones comerciales la instalación podrá contar con un bloque de



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público.

9. Si el local comercial se implanta en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, desde el portal o desde otro elemento de uso común.

10. La localización de centros comerciales o grandes superficies, de más de 1.500 m<sup>2</sup>. de superficie, requerirá un estudio previo de su impacto sobre la estructura viaria y comercial de la ciudad.

#### Art. 3.2.15. Condiciones de las salas de reunión y espectáculos

1. Pertenecen a este uso los edificios y locales destinados a centros de reunión, asociaciones, sindicatos, partidos políticos, casinos, discotecas, salas de juego, cines y similares.

2. Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como aquellas disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad, y las que sean aplicables por analogía con otros usos.

#### Art. 3.2.16. Garajes y servicios del automóvil

1. Es el uso que corresponde a los locales destinados a estancia de vehículos a motor, talleres de reparación y estaciones de servicio, de utilización por el público.

2. Comprende dos categorías:

1ª Garajes.

2ª Talleres y estaciones de servicio.

3. La superficie mínima de cada plaza de aparcamiento será de 4,5x2,20 metros. La relación entre la superficie total del garaje y el número de plazas de aparcamiento, será igual o superior a 25 m<sup>2</sup>.

4. La altura libre mínima de los garajes será de 2,20 mts. medidos en cualquier punto.

5. Los garajes contarán con ventilación natural suficiente.

6. Cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie, o fracción superior a 250 mts. se instalará un recipiente con tapa abisagrada, ambos resistentes al fuego, para los restos de trapos o algodones impregnados de grasa o gasolina.

7. Para las mismas superficies se instalarán cajas de arena, o de otra materia capaz de absorber derrames de grasa o gasolina.

8. Los talleres de reparación y servicios del automóvil cumplirán además la normativa del uso industrial.

9. Los garajes, talleres y estaciones de servicio deberán respetar las condiciones de seguridad frente al fuego contenidas en la NBE - CPI 82.

#### Art. 3.2.17. Condiciones del uso de dotaciones

1. Las condiciones que más adelante señalan son de aplicación en parcelas o edificios destinados a las siguientes actividades:

a) Educativas, destinadas a la docencia.

b) Socio culturales y religiosas, dedicadas a usos culturales, bibliotecas, salas de exposición, iglesias y centros de culto.

c) Sanitarias, que comprenden la asistencia médica y servicios quirúrgicos a personas o animales, cuando no se realicen en despachos anexos a vivienda.

d) Asistenciales, destinadas a la asistencia no específicamente sanitaria.

2. Cumplirán las condiciones que establezca la reglamentación sectorial.

3. El aprovechamiento de estas clases de dotaciones es:

Edificabilidad máxima - 1,5 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. de parcela neta.

Ocupación máxima - 70%.

En este supuesto será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle que contemple el impacto de la instalación en su entorno.

#### Art. 3.2.18. Suprimido

#### Art. 3.2.19. Condiciones del uso de espacios libres

1. Las construcciones destinadas a albergar unos compatibles con el de espacios libres no podrán ocupar más de un 15% de la superficie del espacio libre, ni tener una altura superior a una planta y 4,00 mts. a cara inferior de alero.

2. La suma total de usos compatibles que precisen construcción, y usos compatibles al aire libre, no podrá exceder el 30% de la superficie neta del espacio libre.

#### Art. 3.2.20. Condiciones del uso de viario y comunicaciones

1. Se incluyen en esta clase las parcelas o edificios destinados a terminal o aparcamiento de vehículos de transporte de viajeros, así como gasolineras.

2. No se establecen condiciones adicionales a las establecidas en la reglamentación sectorial.

#### Art. 3.2.21. Condiciones del uso de infraestructuras y servicios

1. Comprende este uso los terrenos o edificios destinados a instalaciones de abastecimiento, vertido o depuración de aguas, centros de transformación y subestaciones eléctricas, centrales telefónicas, depósitos de gas, vertederos y cementerios.

Pertenecen a este uso otras instalaciones de carácter dotacional tales como mercados de abastos casas- cuartel de la guardia civil, instalaciones militares, oficinas de la administración y servicios.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

2. Aquellas instalaciones que compartan características comunes con el uso de viviendas, oficinas, comercial, o cualquier otro equiparable de los reglados anteriormente, se registrará complementariamente por las condiciones higiénicas, sanitarias, de seguridad o funcionales establecidas para aquel.

3. No se establecen para este uso condiciones adicionales a las establecidas en la legislación sectorial.

4. El aprovechamiento establecido para este uso es:

Edificabilidad máxima - 1,50 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. de parcela neta.

Ocupación máxima - 60% de la parcela neta.

#### Art. 3.2.22. Transformación de usos dotacionales y de servicios

1. Todo uso dotacional o de servicio, podrá transformarse en otro uso dotacional o de servicios distintos, previa justificación de la conveniencia de la Transformación, y mediando informe favorable del Ayuntamiento y de los organismos competentes.

2. Los locales privados destinados a usos dotaciones, situados en edificios de uso compartido, transformarse en cualquier otro uso no dotacional.

3. Las dotaciones privadas situadas en edificios de uso exclusivo, deberán demostrar la innecesariedad del servicio que prestan para obtener la transformación en usos no dotacionales.

#### Art. 3.2.23. Compatibilidad de usos

1. El cuadro anexo establece la compatibilidad general de usos en función de la situación que tengan en el edificio o parcela. Esta regulación genérica es de aplicación conjunta con las limitaciones de uso establecidas para cada zona.

2. Se consideran las siguientes situaciones:

- 1). Edificio de uso exclusivo
- 2). En plantas de piso de edificios de otro uso.
- 3). En planta baja y 1ª de edificio de otro uso.
- 4). En planta baja y plantas bajo rasante.

#### 3. CUADRO DE COMPATIBILIDAD E INCOMPATIBILIDAD DE USOS EN PARCELAS DE USO COMPARTIDO:

##### USO COMPATIBLE

USO PRINCIPAL	AG	AE	T.AG	O	VU	VC	I	H	OF	CO	SR	G	D	EL	S	C
Agropecuario	-	P	I	I	C	P	C	P	C	P	P	P	I	--	P	I
A. Extractivas	P	--	P	P	C	P	C	P	C	P	P	P	I	--	I	I
Transformación Agropecuaria	C	P	--	C	C	P	P	P	C	C	P	P	P	--	P	P
Ocio	C	P	C	--	C	P	P	I	P	P	C	P	P	--	P	P
Viviendas Unif.	C	P	P	P	--	P	C	P	C	C	P	P	P	--	P	P
Vivienda Cole.	P	P	P	P	P	--	3	2	2,3,4	3,4	3,4	4	2,3,4	--	2,3,4	P
Industria	P	P	P	P	C	P	--	P	2,3	C	C,3,2	4	3	--	3	P
Hotelero	P	P	P	P	C	P	P	--	C	C	C	4	P	--	P	I
Oficinas		P	P	P	C	2	4	2,3	--	2,3,4	2,3,4	4	2,3	--	2,3,4	P
Comercio	P	P	P	P	C	P	4	2,3	2,3,4	--	2,3	4	2,3	--	2,3,4	P
Salas de Reunión	P	P	P	P	C	P	4	2,3	2,3,4	2,3,4	--	4	2,3	--	2,3,4	P
Garajes y Servicios	P	P	P	P	C	P	C	P	C	C	P	--	P	--	P	C
Dotaciones	P	P	P	P	C	P	C	P	C	C	C	4	--	--	2,3,4	P
Espacios Libres	P	P	P	P	P	P	P	P	C	C	C	4*		--		P
Servicios	P	P	P	P	C	P	C	P	C	C	C	4	2,3,4	--	--	P
Comunicaciones	P	P	P	I	C	P	P	I	C	C	P	I	P	--	P	--

### CAPITULO 3: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

#### Art. 3.3.1. Aplicación

1. Las condiciones generales de edificación que tengan un contenido regulador, y no solo de definición, son de aplicación en las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

2. Serán también de aplicación en aquellas obras de rehabilitación en las que, a juicio de los técnicos municipales, sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

3. Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable de que definen el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este último valor el que sea de aplicación.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

4. Las condiciones de edificación son aplicables tanto en el suelo urbano y apto para urbanizar como en el no urbanizable.

#### Art. 3.3.2. Tipos de obras

Las Normas Subsidiarias consideran los siguientes tipos de obras:

##### 1. Rehabilitación:

Son las obras cuya finalidad es la mejora de la habitabilidad y funcionalidad del edificio mediante la redistribución de espacio interior, sin alterar los muros exteriores, posición de patios ni posición de elementos comunes de circulación vertical. Podrán contemplar la apertura de nuevos huecos en fachada, o la modificación de los existentes.

##### 2. Reestructuración:

Son aquellas obras que contemplan la adecuación interior de un edificio afectando a sus elementos estructurales verticales u horizontales, posición de patios y escaleras, pudiendo llegar a la total demolición del interior del edificio.

En obras de reestructuración podrá incrementarse la superficie edificada del inmueble mediante la constitución de entreplantas o entrepisos, siempre que lo permita el aprovechamiento que tenga asignado.

##### 3. Reparación:

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato, así como el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales.

##### 4. Reconstrucción y restauración:

Son las obras cuya finalidad es la reposición en su estado original de un edificio desaparecido, o de elementos del mismo.

##### 5. Obras de ampliación:

Son aquellas obras que amplían la superficie edificada existente, bien por incremento de plantas, bien por nueva ocupación de parcela.

##### 6. Obras de nueva planta:

Son aquellas que contemplan la nueva construcción de edificios, bien sobre suelo vacante, bien mediante sustitución de edificación existente.

##### 7. Obras de demolición:

Son las que contemplan la desaparición total o parcial de edificación existente.

#### Art. 3.3.3. Parcela

1. Es la superficie de terreno que constituye una unidad predial y registral.

2. Se denomina linderos a los límites de la parcela. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y deslinde de los terrenos. Es lindero frontal aquel en que se sitúa el acceso de la parcela. El lindero opuesto al frontal se denomina testero.

3. La superficie bruta de parcela es la comprendida dentro de sus linderos.

4. Se llama alineación oficial a la línea definida por el planeamiento que marca la separación entre las parcelas edificables, y el espacio viario o libre público. Si el planeamiento no establece alineación oficial, se entenderá por tal la consolidada por los linderos de las fincas y el espacio vial o libre.

5. La superficie neta de parcela es la comprendida dentro de la alineación oficial, linderos laterales y testero.

6. Parcela mínima es la establecida por el planeamiento como unidad más pequeña de división del parcelario.

El artículo 95.1 de la Ley del Suelo establece que las parcelas mínimas son indivisibles, condición que debe constar en las transmisiones de propiedad de la finca.

#### Art. 3.3.4. Solar

Es la parcela de suelo urbano apta para la edificación por reunir las siguientes condiciones:

a) Haber cumplido con los requisitos de parcelación cuando fueran necesarios.

b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.

d) Dar frente a una vía con calzada pavimentada, encintado y pavimentación de aceras en el tramo a que de frente la parcela salvo que constituya compromiso de edificación y urbanización conjunta.

#### Art. 3.3.5. Rasante

Es la línea marcada por el planeamiento como perfil longitudinal de una vía o terreno. En ausencia de otra definición se tomará como rasante el perfil existente.

#### Art. 3.3.6. Línea de edificación

Es la definida por la intersección del perímetro de la planta baja y el terreno.

#### Art. 3.3.7. Posición de la edificación

1. Respecto a las alineaciones la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:

a) En línea: Cuando el cerramiento o la línea de edificación coincida con la alineación.

b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean exteriores a la alineación.

c) Remitida: Cuando la línea de cerramiento o de edificación es interior a la alineación.

2. La edificación deberá situarse dentro del área de movimiento definida por el planeamiento. El área de movimiento se define en estas Normas:



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

- a) Estableciendo alineación y fondo edificable.
- b) Marcando retranqueos.
- c) Indirectamente, al establecer ocupación y condiciones higiénicas.
3. El retranqueo se define como la distancia entre la línea de edificación y el lindero más próximo, medida perpendicularmente a este. El espacio del retranqueo no podrá ser ocupado por construcciones sobre rasante, salvo las expresamente autorizadas por las Normas.
4. La separación entre edificios o cuerpos de edificación se medirá entre sus líneas de edificación, en el punto más desfavorable.

#### Art. 3.3.8. Fondo de edificación

Es la distancia entre la fachada trasera de un edificio y la alineación exterior, medida perpendicularmente a esta. Fondo edificable es el valor máximo asignado por el planeamiento al fondo de edificación.

#### Art. 3.3.9. Ocupación

Porcentaje de superficie de la parcela edificable, que puede ser ocupada por la edificación.

#### Art. 3.3.10. Superficies

1. Superficie ocupada es la comprendida dentro de las líneas de edificación. Su valor no puede rebasar el resultado de aplicar la ocupación a la superficie neta de parcela. Los patios descubiertos no se incluyen en la superficie ocupada.
2. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
3. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
4. Superficie útil es la correspondiente al espacio limitado por los cerramientos verticales de una pieza, y por agregación de la anterior la utilizable en un local o en el conjunto del edificio.
5. Las plantas enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad del solar.
6. En el cálculo de la superficie edificada se consideran excluidos:
  - a) Los soportales.
  - b) Los pasajes al servicio de espacios libres interiores o manzana.
  - c) Las plantas porticadas y entrepisos abiertos, excepto las partes cerradas que contengan.
  - d) Los espacios carentes de utilización.
  - e) Los balcones y miradores.
  - f) Las plantas bajo rasante y los semisótanos, con la salvedad establecida en el artículo 3.3.15.
2. Las terrazas tendederos y cuerpos volados se contabilizarán en su superficie total, aunque estén abiertos.

#### Art. 3.3.11. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:
  - a) Edificabilidad bruta: relación entre la superficie total edificada y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
  - b) Edificabilidad neta: relación entre la superficie total edificada y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso la superficie de la zona polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de viario y espacios libres.
2. Superficie edificable de una parcela es el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie neta.

#### Art. 3.3.12. Altura de la edificación

1. Altura en plantas: Es la altura del edificio expresada en número de plantas, incluida la baja y excluidos los semisótanos.
  2. Altura en metros: Es la altura del edificio medida a metros desde la rasante de la acera o terreno hasta uno de los siguientes elementos:
    - a) Cornisa: Cara inferior del forjado de la última planta.
    - b) Coronación: Plano superior de los petos de protección de cubierta.
    - c) Cumbre: El caballete más alto del tejado.
  3. La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:
    - a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada.
    - b) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la longitud de la línea de fachada no supera 20 mts. Si la longitud supera esa dimensión que no exceden los 20 mts. aplicando el criterio anterior.
- Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

#### Art. 3.3.13. Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura de cornisa, salvo mayor limitación en las ordenanzas podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
  - a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano a 45 grados trazado en fachada desde el borde superior del forjado de la última planta. Se exceptúan las buhardillas.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 4,00 mts.

c) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de 1,50 mts. la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones con una altura a su cornisa no superior a 3,50 mts. medida desde el forjado de techo de la planta inferior.

2. Por encima de la altura de cumbre, no podrá admitirse construcción alguna excepto:

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

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Las antenas de captación de radio y televisión, y las antenas emisoras.

#### Art. 3.3.14. Alturas de piso

1. Se entiende por altura de piso, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso, es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiera.

#### Art. 3.3.15. Plantas

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que más de un 50 por 100 de su superficie edificada tienen su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a 2,20 mts. salvo mayores limitaciones que señale su uso, ni la altura de piso inferior a 2,50 mts.

b) Semisótano: es aquella en la que más de un 50 por 100 de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,30 mts. de la rasante de la acera, o de la cota de planta baja.

La altura libre exigible serán función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,20 mts. para la altura libres y 2,50 mts. para la altura de piso.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual de 1,40 mts. respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: Planta que sirve de acceso al edificio.

d) Entreplanta: Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

e) Piso: Planta situada por encima del forjado del techo de la planta baja.

f) Atico: Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y alguna de sus fachadas se encuentra separada del resto de las fachadas del edificio.

g) Bajo cubierta: Planta, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los faldones de cubierta.

Salvo determinación en contraria, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por persona, será de 2,50 mts.

#### Art. 3.3.16. Entreplantas

Se admite la construcción de entreplantas, vinculadas a un local de planta baja, con las siguientes condiciones:

-Superficie máxima - 50% de la superficie en planta baja del local.

- Altura libre mínima - 2,20 mts. (sobre y bajo el forjado de entreplanta ).

La superficie de la entreplanta se incluye en el computo de la superficie edificada.

#### Art. 3.3.17. Local o vivienda exterior

Un local o vivienda es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle, o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la ordenanza que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes, en cuanto a sus dimensiones.

e) Contar con huecos que garanticen una correcta iluminación y que permitan la ventilación, salvo que esta se realice por medios mecánicos.

#### Art. 3.3.18. Pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 3.3.17. Se exceptúan aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y/o acondicionamiento de aire.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

#### Art. 3.3.19. Patios

1. Patio de parcela es aquel que esté situado en el interior de la edificación.

Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzanas.

2. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

3. Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

4. Patios mancomunados: son los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

5. La altura de patio se medirá en vertical desde su arranque hasta altura de coronación más alta de cuantas recaigan en él.

6. La anchura del patio es la separación entre paramentos de fachada opuestos. No podrá decrecer en el sentido de la altura del patio, ni ocuparse con cuerpos salientes.

7. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con el desde los que abran huecos.

#### Art. 3.3.20. Dimensión de los patios de parcela cerrados

1. Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/3 con mínimo de 2,50 mts.

2. Patios en otras tipologías edificatorias.

a) La dimensión mínima de los patios, siendo H su altura, será:

<u>Uso del local</u>	<u>Distancia</u>
Cocina	H/4 > 3,00 metros
Otras piezas habitables	H/3 > 3,50 metros
Piezas no habitab. escal	H/5 > 3,00 metros

b) Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse las correspondientes a H/3 hasta H/4, y la correspondiente a H/4 hasta H/5, siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas métricas establecidas.

c) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta, la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

d) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linda, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.

#### Art. 3.3.21. Dimensión de los patios de parcela abiertos

1. Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea P menor o igual que 1,5 R, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y R el ancho de su embocadura.

2. Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P en cualquier punto, debe ser mayor o igual a 1,50 mts.

3. El valor P será mayor o igual de H/3 con mínimo de 6 mts. valor que podrá reducirse hasta un mínimo de H/5 y 3 mts. si los planos orientados en el sentido de la profundidad de patio son ciegos.

4. En viviendas unifamiliares no serán de aplicación los puntos anteriores.

#### Art. 3.3.22. Dimensión de los patios de manzana

1. En patio de manzana de nuevo trazado, la dimensión mínima de su espacio interior será una vez y media la mayor altura de cornisa de la edificación que recaiga sobre ellos.

2. En patios de manzana consolidados por edificación existente, para que una vivienda perteneciente a un edificio de nueva construcción puede recaer exclusivamente a patio de manzana y tener la consideración de vivienda exterior, la fachada de la edificación al patio deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Separación mínima al lindero más desfavorable - H/3.

- Separación mínima a la edificación colindante más desfavorable - 6 mts.

#### Art. 3.3.23. Dimensión de los patios ingleses

Los patios ingleses tendrán una anchura igual o superior a 2,00 m. cuando iluminen una sola planta y la establecida para patios cerrados en los demás casos. Estarán dotados de protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de edificios industriales o equipamientos.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

#### Art. 3.3.24. Instalaciones y servicios

1. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.
2. Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela.
3. Las aguas residuales en construcciones en suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.
4. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, salvo que tenga carácter provisional. Los conductores o chimeneas estarán previstos de aislamiento y revestimientos suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros. Los conductores no discurrirán visibles por los fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a menos de ocho metros. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
5. Los edificios destinados a usos distintos al de vivienda unifamiliar contarán con un local para cubos de basuras dotado de chimenea de ventilación independiente, o de ventilación natural.

#### Art. 3.3.25. Portales y escaleras

Los edificios de uso por el público y la vivienda colectiva cumplirán las siguientes determinaciones en cuanto a circulación interior.

a) Los portales tendrán una anchura mínima de 2 mts. hasta el arranque de la escalera principal y ascensores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 mts. de ancho.

b) Los distribuidores de acceso a vivienda o locales tendrán los siguientes mínimos:

<u>Número de locales a que sirven</u>	<u>Ancho en metros</u>
Menos de 4, sin ascensor en el distribuidor	1,40 m.
Menos de 4, con ascensor en el distribuidor	1,70 m.
Más de 4	1,70 m.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

d) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público, no podrá ser inferior a 1 m.

e) El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro, la anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis peldaños, ni menos de tres. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. A estos efectos la relación entre tabica y huella se calcula aplicando los criterios contenidos en la NBE-CPI 82.

f) En edificios de viviendas no se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en las plantas bajo rasante. En el último caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un metro cuadrado, y superficie de ventilación de al menos, cincuenta centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un

medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a 2/3 de la superficie útil de caja de escalera, y emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En edificios destinados a otros usos, se admiten escaleras sin iluminación y ventilación natural, siempre que el edificio cuente con un sistema de aire acondicionado y/o ventilación que de servicio a la propia escalera.

g) En todos los edificios de uso públicos será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

h) Cuando el espacio libre de parcela se destine a aparcamiento en superficie, cabrá resolver el paso de vehículos y el acceso a vivienda mediante un zaguán común.

#### Art. 3.3.26. Tratamiento de fachadas

1. De acuerdo con el artículo 73 de la Ley del Suelo las nuevas construcciones, y las modificaciones de las existentes, responderán en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que se localicen.
2. Los proyectos de obras de nueva planta o reestructuración, deberán contener el diseño de la planta, aún cuando se destine a locales o al menos los huecos y elementos ciegos.
3. Las fachadas se construirán, tanto en paramentos como en carpinterías, con materiales que exijan una conservación mínima.





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

#### Art. 3.3.27. Salientes en fachada

- Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, solo se autorizan los siguientes salientes:
  - Balcones y galerías 0,50 mts.
  - Miradores, terrazas y cuerpos volados 1,00 mts.
  - Cornisas y aleros de saliente no superior a 1,00 mts.
- La altura libre mínima de vuelos sobre la rasante de la acera será de 3,00 mts.
- Los vuelos de plantas de piso quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud no inferior a un metro.
- La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de setenta y cinco centímetros no será permitido saliente alguno.

#### Art. 3.3.28. Marquesinas y toldos

- La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a 3,40 mts. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos un metro y con la solicitud de la licencia deberá presentarse fotografías de la fachada existente y la acera a fin de garantizar que la instalación de marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.
- Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. El canto no rebasará en más de diez centímetros la cota de forjado de suelo del primer piso.
- Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 mts. Su saliente respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos un metro, sin sobrepasar los tres metros, y respetando en todo caso, el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones establecidas para marquesinas.

#### Art. 3.2.29. Cerramientos

- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
- Cuando terminado un edificio no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que no permita arrojar objetos al interior y que tenga un tratamiento decoroso.

#### Art. 3.3.30. Protección del arbolado y plantaciones

- El arbolado existente en el espacio público aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
- Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser respuesta de forma inmediata.
- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,5 mts. de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
- Se procurará el respeto y protección de las plantaciones no arbóreas.

### CAPITULO 4. PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES

#### Art. 3.4.1. Aplicación

- El régimen de protecciones y servidumbres deriva de las determinaciones de la legislación sectorial, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa.
- El régimen de protecciones y servidumbres es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

#### Art. 3.4.2. Responsabilidades

- La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de protecciones y servidumbres corresponde al Ayuntamiento, consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que se opongan a la regulación siguiente.
- La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre si para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño ó cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje: así como aquellas que ocupen suelos no edificables en función de las servidumbres que sobre ellos graviten.

#### Art. 3.4.3. Protección del medio ambiente

Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

- vertidos sólidos (basuras)
- vertidos líquidos (aguas residuales)
- vertidos gaseosos.
- protección contra incendios.

#### Art. 3.4.4. Vertidos sólidos

1. Los efectos e orientar su punto de vertido los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. El plano de clasificación del Suelo I señala las áreas que las Normas consideran aptas para vertido de residuos. Asimismo cabrá localizar áreas aptas para el vertido en suelo no urbanizable común, que serán seleccionadas por el Ayuntamiento, siguiendo los criterios y determinaciones de la Ley 42/1975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos.

#### Art. 3.4.5. Vertidos líquidos

Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización, sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963 Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980. Así como lo establecido en los Arts. 245 y ss. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril (BOE nº 103, 30 de Abril).

Condiciones relativas a efectos medioambientales:

1) Cualquier vertido de aguas residuales deberá efectuarse a la red general municipal de saneamiento. En el caso de existir una imposibilidad técnica, debidamente justificada, para realizar el vertido a la citada red general, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración de acuerdo con la normativa legal vigente.

2) No se permitirá el vertido de aguas residuales a cauce que normalmente esté seco, incluso en el supuesto de que se efectúe su depuración.

3) No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo clasificado como urbano e urbanizable.

En suelo no urbanizable, se admitirá su uso cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

4) Las redes de saneamiento y fosas sépticas han de estar siempre por debajo de la red de abastecimiento de agua, a una distancia mínima de 50 cm. entre generatrices más próximas, siempre que no exista peligro de contaminación. Además, ambas redes han de instalarse en zanjas diferentes.

5) Transcurridos dos meses desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, el Excmo. Ayuntamiento deberá asumir la redacción de un Proyecto y Estudio con Plan de Etapas para el correcto saneamiento y depuración de las aguas residuales urbanas. Este deberá abarcar, como mínimo los siguientes puntos:

- Cálculo de secciones mínimas.

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

- Para los criterios de diseño y ejecución será de aplicación las Normas Técnicas vigentes.

Asimismo podrán utilizarse los criterios de cálculo de la misma para superficie superiores a 10 Has.

- Los elementos de la red tales como pozos de registros, cabeceras de redes, imbornales, etc., deberán unificarse y normalizarse para una mejor explotación del sistema. Para ello, el Ayuntamiento deberá aprobar y poner a disposición de los particulares la normativa correspondiente.

- Implantación de red separativa (pluviales y sanitarias)

- Instalación de un sistema de tratamiento de vertidos propio o conexión a alguna estación de depuración de aguas residuales. Para la elección, diseño, cálculo y ejecución se podrá recurrir a los Organismos y Entidades capacitados para ello, tanto por parte de la Administración como por particulares.

6) Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que no pueda ser tratado por la estación depuradora municipal, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento adaptándose a la normativa vigente que le fuera de aplicación.

7) Para el correcto funcionamiento del sistema de depuración elegido, la Corporación Municipal reglamentará los vertidos a la red general de saneamiento estableciendo los valores máximos admisibles de los parámetros característicos que se deben considerar en la estima del tratamiento de los mismos, de acuerdo con el sistema de depuración adoptado y con las características naturales del medio receptor del afluente final.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

8) Las presentes Normas Subsidiarias definen en el Sector 7 o sus cercanías, los lugares más apropiados para la ubicación de balsas de evaporación para los vertidos de las industrias de aderezo y almazaras.

En su ubicación se seguirán los siguientes criterios:

- Ubicación en zonas de substrato impermeable.
- Vigilancia de la impermeabilización de los fondos de las balsas, así como de los taludes, para evitar problemas de infiltración.
- Control de la eliminación de los depósitos sólidos acumulados en el fondo de la balsa, entre una campaña y la siguiente.
- Estudio del dimensionado de las balsas, teniendo en cuenta la profundidad, pluviometría y vientos, entre otros aspectos.
- Vientos dominantes en relación al núcleo urbano.

#### Art. 3.4.6. Vertidos Gaseosos

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1976.

En relación a la ejecución de proyectos, tanto de urbanización como de construcción, los pliegos de condiciones técnicas deberán recoger las medidas necesarias para minimizar y evitar las afecciones de la atmósfera originadas por polvo, gases de combustión de maquinaria y vehículos, etc.

Con el fin de evitar las afecciones por olores, las actuaciones a realizar en la ordenación de una nueva zona verde en la que se integra parte del cauce al Arroyo del Saladillo, deberá confeccionarse un plan con plazos y programas, cuya implantación no deberá suponer un plazo de tres años desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, implicando a los Organismos supramunicipales con competencias en estos temas.

Este plan deberá estar coordinado con los planes municipales de saneamiento de aguas.

#### Art. 3.4.7. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades Clasificadas citado anteriormente la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Julio de 1965, y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, se establecen en el medio exterior los niveles equivalentes que se indican a continuación:

- a) Zonas sanitarias:
  - Entre las 8 y 22 horas ..... 45 dBA
  - Entre las 22 y 8 horas ..... 35 dBA
- b) Zonas industriales y de almacenes:
  - Entre las 8 y 22 horas ..... 70 dBA
  - Entre las 22 y 8 horas ..... 55 dBA
- c) Zonas comerciales:
  - Entre las 8 y 22 horas ..... 65 dBA
  - Entre las 22 y 8 horas ..... 55 dBA
- d) Zonas de viviendas y edificios:
  - Entre las 8 y 22 horas ..... 55 dBA
  - Entre las 22 y 8 horas ..... 45 dBA

#### Art. 3.4.8. Protección contra incendio

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S. de 24-10-79.
- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1984.

#### Art. 3.4.9. Protección paisajística y de la escena urbana

Se engloban en este apartado los regímenes especiales de protección de:

- El perfil del núcleo urbano.
- Los hallazgos de interés.
- El paisaje.
- Las visualizaciones.
- Los espacios libres.

#### Art. 3.4.10. Protección del perfil del núcleo

La implantación de nueva edificación, o la ampliación de la existente deberá cuidar especialmente su impacto sobre el perfil característico desde el exterior del núcleo en que se asiente para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual - sobre todo el correspondiente al casco antiguo con la aparición de elementos cuyas características sean



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto de los conjuntos. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde que conforman la "fachada" del núcleo de asentamiento.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral o en cualquier otro punto que pueda desfigurar el perfil urbano.

#### Art. 3.4.11. Hallazgos de interés

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

Se tendrá en cuenta lo expresado en el Art. 4.1.7. de estas Normas que indica la Normativa de Protección del Patrimonio Artístico de carácter Arqueológico.

#### Art. 3.4.12. Protección del Paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y charcas.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
- Protección de construcciones que configuren el paisaje.

#### Art. 3.4.13. Protección de visualizaciones

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- visualizaciones del entorno desde el casco urbano.
- visualizaciones del casco desde el entorno.
- visualizaciones interiores del casco.

Las visuales de mayor interés están grafiadas en los planos de información. La nueva edificación, o las obras sobre edificación existente, deberán atenuar su impacto para no ocultar o alterar negativamente las características panorámicas, o de los edificios o elementos catalogados.

#### Art. 3.4.14. Conservación de los espacios libres

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc), deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendándose a lo establecido sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad, en caso de que no se efectúen debidamente los espacios libres públicos serán mantenidos por el ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y éstos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

#### Art. 3.4.15. Servidumbres

- Los cuadros adjuntos establecen las servidumbres propias de las carreteras, vías agropecuarias, cauces de agua, tendidos eléctricos, instalaciones insalubres y embalses.
- La regulación relativa a servidumbres es una limitación al uso de los predios que, por ser de ámbito nacional, prevalece sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

#### Art. 3.4.16. Servidumbre de las vías de comunicación

Queda prohibido expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En tal sentido, todas las parcelas con lindero frente a carreteras tendrán su vía secundaria de acceso independiente de aquella, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino concretamente en los enlaces o intersecciones previstos. Entre dos enlaces o intersecciones con una misma carretera o camino público. La distancia no podrá ser menor que:

En Carreteras Nacionales	500 m.
En Carreteras Provinciales	300 m.
En Carreteras Locales	150 m.
En Carreteras Vecinales	80 m.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

SEPARACION A LAS COMUNICACIONES Y SERVICIOS PUBLICOS:

Clase de servicio o línea de comunicación	Entorno de Zonas de afección servidumbre o seguridad que requiera autorización (*) (m).	Separación de edificaciones o instalaciones o arista exterior	
		De los edificios (m).	De los cerramientos vallados, lindes (m)
1. Carreteras (Ley 51/ 1974 de 19 del XII) Autopista. Autovías. Carreteras Nacional Provinciales, Municipales	100 50 30	50 25 18	8 3 3
1. Pasos de ganado - Cañadas (75 m.) - Carriles (37 m.) - Veredas- Coladas (20 m.)	- - -	3 3 3	- - -
2. Cauces fluviales (máxima avenida) (Decreto 2508/75 BOE 25/08/75)	100 ( del álveo del cauce)	(s/c)	(s/c)
3. Líneas eléctricas de alta tensión D> 3,3 +(Kv./ 100>5 m. (Derecho 3151/1968)	-	> 5 m (según kv.)	>5
5. Canales y conducciones de agua	-	5	5
6. Instalaciones insalubres ( depuradoras, cementerios, crematorios, vertidos, industrias nocivas, etc.)	600 (>2000)	600 (>2000)	-
7. Embalses ( Decreto 2495/66, BOE 10-X)	500	(s/c)	-

NOTAS: - Todas las obras en esta zona deben solicitar autorización previa al organismo competente por razón de la materia, antes de obtener licencia municipal. (Ver art. 9.28).

-S/C, según y como diga la legislación sectorial.

-R. Anchos recomendados de pasillo eléctrico en cuadro adjunto.

DISTANCIA DE LOS LÍMITES DE LAS ZONAS VIARIAS A LA ARISTA EXTERIOR EXPLANACIONES (Ley 51/1974 de 19-XII) (B.O.E. 21-XII-74).

Tipo de vía	Zona de dominio Público.	Zona de Servidumbre	Zona de afección	Límite de la línea de edificación.
1 Autopista o Autovía	8 m.	25 m.	100 m.	50 m.
2- C. Nacional Provincial	3 m.	8 m.	50 m.	25 m.
Municipal	3 m.	8 m.	30 m.	18 m.

#### Servidumbre y afección del ferrocarril

En lo que se refiere a las limitaciones de uso en los terrenos inmediatos al ferrocarril, en las zonas de dominio público, servidumbre y afectos al ferrocarril, en las zonas de dominio público, servidumbre y afección, se estará a lo especificado en el TITULO VIII "Policía de Ferrocarriles" del Reglamento de 28 de Septiembre de 1990 (BOE 8/10/90) y a la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de Julio de 1987.

#### Reserva Tipo de pasillos eléctricos

Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

Línea de 380 Kv.	30 m.
Línea de 220 Kv.	25 m.
Línea de 138 Kv.	20 m.
Línea de 66 Kv.	15 m.
Línea de 45 Kv.	15 m.

2. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en este Plan o a las fajas de protección establecidas en el mismo.

3. Por otra parte, podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público, aquellos pasos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos, charcas o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

4. Los Proyectos de Urbanización, deberán disponer, como mínimo, una de estas servidumbres de enlace por cada 300 mts. de frente.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

#### Art. 3.4.17. Servidumbre de las vías pecuarias

Para realizar construcciones en una banda de 60 mts. a cada lado del eje de las vías pecuarias marcadas en el plano I de clasificación del suelo, será preciso realizar el deslinde de la vía pecuaria previamente a la concesión de la licencia.

#### Art. 3.4.18. Servidumbre de cauces públicos

1. Se prohíbe la modificación del tipo de especies arbustivas, de matorral y herbáceas de las márgenes y riberas de los cauces de agua.
2. Se prohíbe levantar y llevar fuera de los cauces, las rocas arenas y piedras existentes en los mismos, en cantidad susceptible de perjudicar a la capacidad biogénica del medio.
3. Sobre la protección de la riqueza piscícola se estará a lo dispuesto en el Decreto de 13 de Mayo de 1953.
4. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente.
  - b) A una zona de policía de 100 mts. de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
  - c) Podrán realizarse en caso de urgente necesidad trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido.
  - d) Las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los cauces se regirán por lo dispuesto en la legislación civil. En cuanto a las modificaciones que se originen por las obras legalmente autorizadas se estará a lo establecido en la concesión o autorización correspondiente.
5. Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces se deberá estar en todo de acuerdo con los artículos 78 y ss. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril (BOE nº 103, de 30 de Abril).

#### Art. 3.4.19. Cauces privados

1. Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de un tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

2. Las charcas situadas en predios de propiedad privada se consideran como parte integrante de los mismos, siempre que se destinen al servicio exclusivo de tales predios.

#### Art. 3.4.20. Servidumbre general de aguas

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 91 de la Ley de Aguas:

- efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- acumular residuos sólidos, escombros o sustancias cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
- efectuar acciones sobre el medio físico biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
- el ejercicio de actividades que puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico, dentro de los perímetros de protección fijados.
- las zonas pantanosas o encharcadizas, incluso las creadas artificialmente, tendrán la consideración de zonas húmedas.

#### Art. 3.4.21. Programa de Vigilancia Ambiental

- a) La Vigilancia para el control y seguimiento de las medidas correctoras y protectoras, así como de la restauración ambiental y paisajística que proceda, dedicará una atención especial a:

- Saneamiento y depuración de agua.
  - Implantación y funcionamiento de actividades.
  - Emisión de ruidos.
  - Medidas adoptadas para los sectores S1, S2 y S4.
  - Normativa sobre alineaciones, cerramientos y usos de espacios libres proyectados y ejecutados en las parcelas, permitiendo vías de evacuación.
- b) La vigilancia se realizará durante el tiempo necesario para asegurar que las condiciones expresadas en la Declaración de Impacto Ambiental alcanzan los resultados previstos.
  - c) En relación al saneamiento y depuración de aguas residuales, deberá presentarse en la Dirección Provincial de la Agencia de Medio Ambiente de Sevilla a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y en el plazo de dos años, la siguiente documentación técnica:
    - Plan de Etapas.
    - Proyecto.
    - Normas reguladoras sobre vertidos.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

---

### Urbanismo

- d) En el plazo de un año. deberá presentarse en la Dirección Provincial de la Agencia del Medio Ambiente de Sevilla, la solución adoptada para el vertido de aguas residuales de las industrias agroalimentarias.
- e) En el plazo de un año se presentará un informe sobre el estado de la gestión de los residuos sólidos urbanos generados en el municipio.
- f) Antes de que se revisen de nuevo las Normas Subsidiarias a aprobar, tendrán que estar implantados o mejorados los servicios urbanos carentes en las zonas con cierta entidad de población.
- g) Antes del inicio de las obras de urbanización de los suelos aptos para urbanizar se remitirá a esta Dirección Provincial de la Agencia de Medio Ambiente un informe que describa las medidas adoptadas sobre:
- Gestión de residuos sólidos urbanos.
  - Red contra incendios.
  - Vertidos de aguas residuales.
  - Plan de restauración ambiental y paisajístico.
- h) Antes del inicio, de cualquier actividad industrial o comercial, deberá garantizarse mediante las comprobaciones que procedan el cumplimiento de los niveles sonoros indicados en la Declaración de Impacto Ambiental.



**TÍTULO 4. REGULACION PARTICULAR DE CADA CLASE DE SUELO**

**CAPÍTULO 1. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**Art. 4.1.1. Delimitación y categorías**

1. Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos del término municipal excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, y delimitados como tales en el plano I de clasificación del suelo.
2. El suelo no urbanizable se divide en dos categorías, según el grado de protección que se le asigna, y que son:
  - Suelo no urbanizable especialmente protegido.
  - Suelo no urbanizable común.
3. El suelo no urbanizable especialmente protegido es aquel constituido por áreas de destacados valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, que deben ser objeto de una protección específica que tienda a defender y potenciar los valores que han originado su clasificación como tal.
4. El suelo no urbanizable común está constituido por aquellas áreas en las que no es necesario adoptar especiales medidas de protección.
5. Si un suceso natural o provocado causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.
6. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

**Art. 4.1.2. Parcelaciones rústicas y segregaciones**

1. En suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.
2. Las parcelaciones rústicas y segregaciones son actos sujetos a previa obtención de licencia municipal. El trámite se ajustará al procedimiento de autorización previa, señalando en el punto siguiente.
3. Las parcelaciones rústicas y segregaciones deberán ser autorizadas por los Organismos competentes regionales. El trámite se iniciará ante el Ayuntamiento que lo remitirá acompañado del informe municipal citado. Este informe municipal deberá ser emitido por el pleno municipal.
4. Para que sea procedente una parcelación rústica o segregación las parcelas resultantes deberán ser todas superiores a la unidad mínima de cultivo, regulada por la legislación agraria. En defecto de la misma se respetarán:
  - 50.000 m<sup>2</sup>. en suelo de secano. (Legislación agraria actual 25.000 m<sup>2</sup>)
  - 25.000 m<sup>2</sup>. en suelo de regadío. (Legislación agraria actual 2.500 m<sup>2</sup>)
5. Únicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo, cuando se dé una de las siguientes circunstancias:
  - a) Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada algún uso perteneciente al viario y comunicaciones, o a las infraestructuras y servicios.
  - b) Cuando se pretenda construir sobre la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social.
  - c) Cuando sea para unirla a otras, para completar la superficie de la unidad mínima de cultivo, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de dicha unidad, según establece el Artículo 44.2.a) de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.En los casos a y b anteriores deberá procederse conjuntamente a la tramitación de la solicitud de autorización para la segregación y para la instalación que se trate, debiendo iniciarse la construcción en el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización. En caso contrario se procederá a iniciar la revisión del acto administrativo de autorización. En el caso c) anterior, deberá asimismo, producirse al tiempo la autorización para la segregación con la agregación de la parcela a las otras según el procedimiento pertinente.
6. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados.

**Art. 4.1.3. Núcleo de población**

1. Se entenderá por núcleo de población aquel asentamiento que genere necesidades de servicios urbanísticos equiparables a los propios del suelo urbano.
2. El Ayuntamiento tiene facultad de denegar licencias y paralizar obras, cuando haya indicios de que pueda llegar a formarse un núcleo de población. Por ello cada solicitud de vivienda en suelo no urbanizable requerirá informe previo de los servicios técnicos municipales sobre si provoca o no la formación de núcleo de población.
3. Además del criterio establecido en el apartado 1. se presupondrá la formación de núcleo de población en los siguientes casos:
  - a) Cuando no se respeten las condiciones de tamaño de parcela, edificabilidad y ocupación establecidas para el suelo no urbanizable.
  - b) Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 50 mts. de radio.
  - c) Cuando no se respetan las separaciones mínimas entre edificios.
  - d) Cuando la edificación que se proyecta dista menos de 150 mts. del suelo urbano.
  - e) Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede materializar bien por el trazado de viarios propios de zonas urbanas o suburbanas aunque sea simplemente





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

compactando el terreno, bien por la construcción de alguna red de servicios ajenos al uso agrario, ó bien por la sucesiva alineación de edificaciones a lo largo de caminos rurales, carreteras o cañadas.

#### Art. 4.1.4. Régimen de usos

1. Son unos principales o característicos del suelo no urbanizable:

- Los agropecuarios.
- Las actividades extractivas.
- La transformación de productos agropecuarios.
- El ocio ligado al medio natural.

Con la definición y contenido detallado en el Capítulo 2 del TÍTULO 3.

2. Son usos compatibles:

- Las dotaciones declaradas de utilidad pública interés social.
- Los usos de viario y comunicaciones.
- Las infraestructuras y servicios.
- El uso de vivienda unifamiliar, cuando esté vinculado a otros usos admisibles.

3. Los restantes usos son incompatibles o prohibidos.

4. La normativa de cada categoría del no urbanizable establece los usos admisibles en cada una de ellas.

#### Art. 4.1.5. Régimen de las construcciones

1. Sólo podrán ejecutarse las construcciones vinculadas a los usos principales, así como a los usos compatibles, excepción hecha del de vivienda familiar, y siempre que se localicen en suelo no urbanizable común.

2. Las construcciones destinadas a vivienda solo podrán realizarse cuando sean necesarios para los usos principales o compatibles, queden vinculados a los mismos, y no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

3. Para ser autorizadas las construcciones no residenciales, deberán vincularse a fincas que reúnan la condición mínima de cultivo.

4. Todas aquellas construcciones que por su uso, superficie o implantación, puedan tener efectos negativos en el medio, precisarán un estudio previo de impacto ambiental.

5. Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar solo podrán autorizarse en fincas cuya superficie duplique la unidad mínima de cultivo de secano.

#### Art. 4.1.6. Condiciones del suelo no urbanizable especialmente protegido

1. En suelo no urbanizable especialmente protegido solo se admiten usos agropecuarios, forestales y ocio.

2. En las áreas deforestadas por la explotación económica se procederá a la conveniente repoblación debiendo cubrir una superficie igual o mayor a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado, y ser de la misma especie o de otra similar adecuada para establecer el equilibrio de los ecosistemas.

3. Se prohíbe la apertura de caminos rodados que no sean los de exclusivo interés para el mantenimiento y explotación de los usos principales. Asimismo se prohíbe ensanchar caminos existentes, salvo que sea inexcusable para el funcionamiento de la explotación o se produzca como consecuencia de una operación de modificación del parcelario dirigida por la Administración.

4. Se prohíbe expresamente la tala de especies vegetales de cualquier tipo, característicos de los ecosistemas de la zona o aquellas que posean valor científico o sean curiosidad natural. Se exceptúan de lo anterior los casos de ejemplares afectados por causas naturales que ofrezcan riesgos de contaminación para la colectividad vegetal o para la seguridad pública.

La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por plantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de cada zona no pudiendo ser especies ajenas que comprometan o pudieran dañar el equilibrio ecológico.

5. Se prohíbe la modificación del sotobosque de matorrales excepto para la apertura de sendas peatonales o estancias dentro de un programa de utilización recreativa o educativa de la zona.

6. Se prohíben las obras de excavación para obtención de áridos o tierras que pudieran afectar directa e indirectamente a los ecosistemas.

7. Se prohíben cualquier tipo de vertido exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de estación depuradora con un grado mínimo secundario.

8. Se protegerán las comunidades de especies animales no domésticos que habiten en la zona.

9. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos que supongan la merma, disminución o alteración de la superficie cultivable así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banquete necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

10. En el ámbito de SNUEP no es admisible construcción alguna.

#### Art. 4.1.7. Normativa de protección del patrimonio histórico de Carácter Arqueológico

1. Definición.

Según el art. 12 de la Ley 16/1985, de Protección del Patrimonio Español, "Integran el P.P.E. los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, concretándose en el artículo 40 de la misma Ley que " forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo."



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

#### 2. Ambito de protección.

De los yacimientos del Catálogo de Yacimientos Arqueológicos. En tanto en cuanto no se proceda a una delimitación exacta de cada uno de los 13 yacimientos conocidos, cuyas fichas con su descripción general y coordenadas U.T.M. de localización se adjuntan, se estima como ámbito de protección adecuado la superficie comprendida dentro del perímetro de la circunferencia cuyo centro se toma a partir de las coordenadas dadas para cada yacimiento y con un radio de 150 mtrs. de longitud. Este mismo ámbito de protección será de aplicación a yacimientos que puedan ser hallados con posterioridad a la aprobación definitiva de estas NN.SS. y que, por tanto no están catalogados en este momento.

#### 3. Normativa de aplicación para los yacimientos catalogados.

Se permite mantener el uso agrícola actual de todos los yacimientos referidos, ya que se encuentran en Suelo No Urbanizable.

Necesitarán autorización administrativa previa a su ejecución:

- Explanaciones, apertura de caminos, explotación de canteras y, en general, todas las actuaciones que comporten movimientos de tierra.
- Cambios de cultivo, transformaciones agrarias profundas, talas, subsolados, etc.
- Ejecución de obras de infraestructura, carreteras, canalizaciones, etc.
- Edificaciones de todo tipo, parcelaciones, adecuaciones para usos recreativos.

4. Normativa de aplicación para yacimientos desconocidos hasta el momento, y que, por tanto, no están incluidos en el Catálogo. Según la L.P.H.A. en su Art. 50.1, "La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto de la Comunidad Autónoma deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura y Medio Ambiente o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería". "La Consejería de Cultura y Medio Ambiente o, en caso de necesidad, los Alcaldes de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de 48 horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes.". "La Consejería de Cultura y Medio Ambiente podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras". "Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el Museo o Institución que se determine".

#### 5. Restos arqueológico en suelo urbano y urbanizable.

Las obras de construcción, remodelación, consolidación y restauración, en el caso de aparición de restos arqueológicos en suelo urbano o suelo urbanizable y para las actuaciones permitidas previa autorización administrativa: 1) El Ayuntamiento remitirá a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente, y en concreto, a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico si se encuentra dentro del casco histórico declarado, la documentación completa del proyecto de construcción, remodelación, rehabilitación, etc., incluyendo cuantas observaciones estimen convenientes. 2) La Delegación Provincial o la C.P.P.H. evacuará informe que podrá incluir la necesidad de investigar, en metodología arqueológica, los restos en cuestión, para valorar la afección que sobre él tengan las obras previstas, llegándose a la modificación del proyecto inicial para una mejor conservación de los mismos.

#### 4.1.8. Condiciones del suelo no urbanizable común

1. En suelo no urbanizable común se admiten todos los usos principales y compatibles enunciados en el artículo 4.1.4.
2. Las construcciones admisibles en esta clase de suelo cumplirán las siguientes condiciones.
  - Altura máxima: 2 plantas.
  - Separación a linderos: 10 mts.
  - Edificabilidad: 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con máximo absoluto edificable de 2.000 m<sup>2</sup>.

#### Art. 4.1.9. Urbanizaciones ilegales

1. Las presentes NN.SS. recogen las urbanizaciones ilegales reconocidas como tales en el Catálogo de Parcelaciones Urbanísticas, elaborado por la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía.
2. La regulación del suelo en el ámbito de las urbanizaciones ilegales, se atendrá a lo que en su día disponga la Junta de Andalucía como política de intervención sobre ese tipo de ocupación del territorio.
3. Mientras se mantengan en suelo no urbanizable sin figura de planeamiento adecuada no se podrán ejecutar obras de edificación o consolidación, así como vallados ni obras de infraestructura.

#### Art. 4.1.10. Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable

1. En suelo no urbanizable se podrán autorizar actividades singulares, de promoción pública y privada, en los que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social siempre que se justifique convenientemente la procedencia o necesidad de implantación de esa actividad en suelo no urbanizable y no induzca esta a la formación de nuevos asentamientos.
2. Los usos considerados en esta Ordenanza de utilidad pública o interés social son los de infraestructuras y servicios, los dotacionales, los de equipamiento, los industriales, los terciarios y los turísticos u otros análogos. Son usos incompatibles los residenciales.
3.
  - a) Para actuaciones públicas de Equipamiento Público, pueden no establecerse parámetros de altura, ni edificabilidad máxima, ni de parcela mínima, dada la gran casuística de actividades que se pueden tramitar.
  - b) Para las actuaciones privadas de interés social y utilidad pública, se establecen los siguientes parámetros:  
Altura: Dos plantas. Fuera de esta altura se podrán instalar elementos singulares precisos para el funcionamiento de



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

la actividad.

Edificabilidad: El aprovechamiento máximo de la parcela se establece en el resultado de multiplicar una altura máxima de dos plantas por la superficie de la parcela y por un coeficiente de ocupación del 30% (0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>, siempre y cuando sea una parcela registral existente.

Separación mínima a otras instalaciones de utilidad pública o interés social: Será de 500 metros.

4. La separación mínima a cualquier lindero de parcelas donde se ubiquen actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable se establece en 10 metros.

#### CAPITULO 2. REGULACION DEL SUELO URBANO

##### Art. 4.2.1. Áreas en suelo urbano

1. El suelo urbano se divide en dos grandes áreas: suelo urbano consolidado y suelo urbano de unidades de actuación.

2. El suelo urbano se califica según los siguientes usos:

- Terciario.
- Industria.
- Residencia.
- Espacios libres y zonas verdes de uso público.
- Equipamiento en general.
- Equipamientos deportivos.

3. Los suelos calificados como dotaciones se regulan por lo establecido para el uso a que se destinan en el Capítulo 2 del TÍTULO 3 y por las restantes determinaciones de este Título.

4. Los suelos pertenecientes a unidades de actuación, calificados como industria, terciario o residencia, se regulan por lo establecido en la ordenanza que les haya sido asignada, y por las determinaciones individualizadas que se les asigne, así como por las condiciones generales establecidas en el Título 3.

5. Los suelos calificados como residenciales, pertenecientes al suelo urbano consolidado, se regulan mediante áreas de ordenanza, y complementariamente por lo establecido en el TÍTULO 3 de estas Normas.

Las áreas de ordenanza son:

- C. Casco Antiguo.
- E. Ensanche.
- B. Edificación abierta.
- N. Industria y almacenamiento.
- T. Terciario. Comercial. Oficinas.

6. Los edificios sujetos a protección individualizada son ajenos al tratamiento vía ordenanzas, salvo en lo que respecta al régimen de usos, por lo que se regulan por lo establecido para ellos en la DISPOSICION TRANSITORIA N° 2, sin perjuicio del contenido del TÍTULO 3 que les sea de aplicación.

##### Art. 4.2.2. Ámbito y delimitación del Conjunto Histórico

El ámbito de cada unidad de actuación, área de ordenanza grado de la misma, es el marcado en el plano de Calificación y usos del suelo urbano, escala 1:2.000.

En el mismo plano se define la vigente delimitación del Conjunto Histórico realizada por la Dirección General de Bienes Culturales y regulado por las Leyes 16/89 y 1/91. Al Conjunto Histórico CH le afecta dos tipos de ordenanzas, las de Casco Antiguo y la de Ensanche.

En todo el ámbito del CH se estará a lo especificado en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, en la que se especifica la obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Protección que establezca para los usos públicos el orden prioritario de su instalación en edificios y espacios aptos, y contemple áreas de rehabilitación integrada. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias precisará la resolución favorable de la Administración competente y no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

#### Sección 1ª. Ordenanza del Casco Antiguo

##### Art. 4.2.3. Descripción

La Ordenanza corresponde con el núcleo histórico y primer ensanche de Arahal, con una presencia importante de edificación de calidad.

La edificación corresponde a tipología medianerías en parcela cuajada con patio de luces, parcelario menudo y altura de 1 y 2 plantas.

El uso dominante es el residencial, mezclado con edificaciones auxiliares destinadas a almacenes.

##### Art. 4.2.4. Parcelario

1. No se establece condición de parcela mínima para el parcelario existente.

2. A efectos de segregaciones de fincas se establece como parcela mínima resultante la de 150 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 6 mts, y cuya forma permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 4 mts.

3. Sólo se permite la agregación de parcelas cuando esté vinculada a la implantación de edificios dotacionales o servicios públicos.

4. No se permiten agregaciones ni segregaciones de parcelas en el ámbito del Conjunto Histórico hasta tanto no se regule por el Planeamiento de Protección y Catálogo.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

#### Art. 4.2.5. Aprovechamiento

El aprovechamiento se define multiplicando la altura máxima en número de plantas, por la superficie de parcela, y por un coeficiente de ocupación del 80 %.

#### Art. 4.2.6. Posición de la edificación

1. La edificación deberá situar su fachada principal sobre alineación de calle.
2. La fachada posterior de la edificación, deberá guardar una distancia a testero igual o superior a la altura de la construcción, con un mínimo de 3,00 mts.
3. Las actuaciones de edificación con espacio libres comunes interiores a la parcela en casco antiguo se regirán por las siguientes condiciones:
  - Redacción preceptiva de un estudio de detalle del tipo previsto en el artículo 2.1.5., previa delimitación de unidad de ejecución, donde se podrán reordenar los volúmenes edificatorios alterando la ubicación de los patios que señala el punto 2 del presente artículo, siempre que se justifique convenientemente que no existen perjuicios sobre las fincas colindantes.
  - Anchura libre mínima de acceso al espacio común interior: 6 metros.
  - La vía de acceso al espacio común interior no podrá formar esquina.
  - Dimensiones mínimas del espacio libre común interior: 15% de la parcela, permitiéndose la inscripción de un círculo de 7 metros de diámetro.
  - Superficie mínima de las viviendas con fachada al espacio común interior: 90 metros cuadrados útiles, con frente mínimo de 6 metros.
  - El porcentaje máximo de ocupación sobre la parcela será del 70%.

#### Art. 4.2.7. Alturas

1. La altura máxima de la edificación se establece en 2 plantas. (B + 1ª). La altura mínima será de dos plantas.
2. En el ámbito de esta ordenanza se prohíben las entreplantas.
3. La altura a cornisa no será superior a 7 mts, ni la planta baja podrá tener una altura superior a 3,50 mts.
4. Sobre la altura máxima permitida en metros y en número de plantas, cabrá la construcción de un castillete destinado a salida de cubierta, con una superficie máxima de 10 m<sup>2</sup>, y cuyas fachadas deberán retranquearse al menos 3,00 mts. de los planos de fachada principal y trasera. No existirán castilletes cuando aparezcan tres plantas en esquina motivadas por las diferentes pendientes de las calles.

#### Art. 4.2.8. Condiciones estéticas

Las condiciones que se expresan a continuación se estiman de obligado cumplimiento para todas las edificaciones del casco antiguo a excepción de todas aquellas de marcado carácter singular, público o dotacional. Estas podrán componerse acordes tanto a las condiciones estéticas circundantes, como a su propia singularidad tipológica y carácter de hito, pudiendo utilizar los materiales que se estimen necesarios para mejor adaptarse a su carácter representativo.

1. Los edificios ajustarán la composición de fachadas a las pautas indicadas.
2. Los cierres de parcela no podrán tener una altura superior a 2,50 mts.
3. Como materiales de fachada se emplearán preferentemente el enfoscado y la pintura blanca a la cal. Se prohíbe el empleo de mármoles y piedra pulimentada, los azulejos, las plaquetas cerámicas vidriadas, las fábricas de ladrillo visto excepto en zócalos y los terrazos.
4. Las medianeras vistas deberán tratarse con la misma dignidad que las fachadas.
5. Las cubiertas podrán ser inclinadas, de teja árabe, y con una pendiente comprendida entre 15º y 25º, o planas siempre que la primera crujía a calle sea inclinada.
6. La distancia mínima entre jambas de huecos adyacentes será de 1 m.
7. Los vuelos se ajustarán a la base del correspondiente hueco permitiéndose un desarrollo máximo de 20 cm a cada lado de este. Sólo se permite volar con balcones.
8. La dimensión vertical máxima de los vuelos de los balcones no puede ser superior a 10 cm., se recomiendan las soluciones en soporte de hierro forjado o bien el tratamiento del canto con molduras tradicionales.
9. En el caso de las obras, de ampliación por remonte, los huecos que se creen en planta superior tienen que estar necesariamente a eje con los existentes en planta baja; no pueden crearse huecos no alineados hasta tanto no estén cubiertos los huecos de planta baja, de la forma indicada.
10. Las puertas cocheras no podrán tener un ancho superior a 3,00 mts. y deberán colocarse enrasadas con el plano de fachada.
11. Se prohíben los rebajes en acerado para el acceso a garajes y zaguanes.
12. No se permiten sótanos ni semisótanos en el ámbito del Conjunto Histórico, salvo en parcelas de más de 750 metros cuadrados que no contengan edificios catalogados donde sí se permitirán sótanos previa aprobación de un estudio de detalle informado favorablemente por la Consejería de Cultura, hasta que no se establezca un estudio pormenorizado en el Planeamiento de Protección. Dichos sótanos tendrán una dotación de dos plazas de aparcamiento por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de superficie construida destinada a otros usos. Fuera de este ámbito los semisótanos no podrán manifestarse en fachadas a calle o espacio libre público, con las condiciones de accesibilidad que se detallan en el artículo siguiente.
13. Para la ejecución de sótanos se deberán contemplar las actividades arqueológicas previstas en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/95, de 7 de febrero).



**Art. 4.2.9. Usos característicos y compatibles**

1. El uso característico de la zona es el de vivienda, en su categoría de unifamiliar y colectivo.
2. En obras de reestructuración y nueva edificación es uso necesario el garaje-aparcamiento, con una dotación de 1 plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a otros usos.  
El garaje podrá situarse en espacio libre de parcela, zaguán, sótano o semisótano. Cuando el acceso al garaje requiera la construcción de rampa, esta tendrá una anchura no menor de tres metros, y será preciso disponer un tramo de espera horizontal de 4 mts. de longitud mínima, en contacto directo con la embocadura de acceso al garaje. La rampa de acceso no tendrá una pendiente superior al 16 % en tramos rectos y del 12 % en tramos curvos.
3. Son usos compatibles:
  - a) La residencia, en situación de edificio exclusivo.
  - b) La industria, en situación de planta baja o bajo rasante, y los talleres domésticos.
  - c) Las oficinas, en situación de edificio exclusivo y planta baja, o en categoría de despachos profesionales.
  - d) El comercio en situación de edificio exclusivo, planta baja y bajo rasante, o en situación anexa a vivienda unifamiliar.
  - e) Las salas de reunión, en situación de planta baja y bajo rasante, o en edificio exclusivo.
  - f) El hotelero, en planta de piso o edificio exclusivo.
  - g) Las dotaciones y servicios, en cualquier situación.
4. Son usos prohibidos los restantes.

**Sección 2ª. Ordenanza del Ensanche**

**Art. 4.2.10. Descripción**

Zonas situadas en las inmediaciones del Casco Antiguo, en la que ya existen viviendas unifamiliares adosadas, y suelo para nuevos crecimientos.

**Art. 4.2.11. Parcelario**

A efectos de segregaciones y agrupaciones de fincas se establece como parcela mínima resultante la de 125 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 6 metros, y cuya forma permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 4 metros.

En caso de actuación conjunta se permite mancomunar zonas comunes siendo la parcela mínima privada de 100 m<sup>2</sup>, permitiéndose en este caso un frente mínimo menor al marcado.

En unidades de ejecución en suelo urbano, cuando el proyecto de parcelación y edificación se tramiten simultáneamente, la parcela mínima se establece en 100 metros cuadrados siempre que no se supere la densidad generada por parcelar a 125 metros cuadrados la superficie neta definida en el art. 4.2.36. de las presentes ordenanzas, ni la densidad de 50 viv./Ha.

**Art. 4.2.12. Aprovechamiento**

El aprovechamiento de parcela es el resultado de multiplicar una altura máxima de 2 plantas, por la superficie de parcela y por un coeficiente de ocupación del 70%. El anterior coeficiente de ocupación podrá aumentarse hasta un 100% solo en planta baja cuando el uso a que se destine esta no sea el residencial.

**Art. 4.2.13. Posición de la edificación**

1. La edificación podrá situar su fachada principal sobre alineación de calle o retranqueo de la alineación siempre que se trate de promociones unitarias, en que el retranqueo se efectúe par todas las construcciones del frente de manzana.
2. La fachada posterior deberá separarse del testero en un mínimo de 3,00 metros de su longitud, una distancia mínima de 3,00 metros.

**Art. 4.2.14. Alturas**

1. La altura máxima se establece en 2 plantas (B + 1ª). La altura mínima será de dos plantas.
2. La altura a cornisa no será superior a 7 mts, ni la planta baja podrá exceder de 3,5 mts.
3. Sobre la altura máxima permitida en metros y número de plantas cabrá la construcción de un castillete destinado a salida a cubierta, lavadero o a albergar elementos técnicos de instalaciones, que nunca deberá ser utilizado como pieza habitable, por lo que no contabilizará a la hora del cómputo de superficie edificada del inmueble en cuanto a su aprovechamiento, y con una superficie máxima del 25% de la superficie de la parcela, y que deberá retranquearse un mínimo de 3,00 mts. de los planos de las fachadas principal y trasera. No existirán castilletes cuando aparezcan tres plantas en esquina motivadas por las diferentes pendientes de las *calle*s.

**Art. 4.2.15. Condiciones estéticas**

1. Las vallas no podrán tener una altura superior a 2,50 mts.
2. Como materiales de fachada se emplearán preferentemente los revocos, y el enfoscado pintado a la cal. Se prohíbe el empleo de mármoles y piedras pulimentadas, los azulejos, las plaquetas cerámicas vidriadas y los terrazos. El ladrillo visto se admite en zócalos y mochetas al estilo tradicional.
3. Las medianerías vistas deberán tratarse como fachadas.

**Art. 4.2.16. Usos característicos y compatibles**

1. El uso característico de la zona es el de vivienda unifamiliar.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

2. El uso necesario el de garaje-aparcamiento, con una dotación de 1 plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida dedicada a otros usos. Las rampas de garaje deberán acometer a la vía pública mediante un tramo de espera horizontal, de 4,00 mts. de longitud mínima.

3. Son usos compatibles:

- La residencia en edificio exclusivo.
- La industria en planta baja o bajo rasante y como talleres domésticos.
- Las oficinas en planta baja, así como los despachos profesionales.
- El comercio en planta baja y bajo rasante, o anexo a la vivienda familiar.
- Las salas de reunión salvo discotecas y salas de fiesta en planta baja, bajo rasante o edificio exclusivo.
- El hotelero en edificio exclusivo.
- Las dotaciones y servicios en cualquier situación.
- El garaje-aparcamiento en planta baja o bajo rasante.

4. Son usos prohibidos los restantes.

Sobre cualquier uso compatible en planta baja o sótano se podrá establecer una división horizontal en escritura pública siempre que se mantenga la tipología de vivienda unifamiliar en planta primera con acceso independiente desde vial público sobre la parcela mínima establecida.

#### Sección 3ª. Ordenanza de Edificación Abierta

##### Art. 4.2.17. Descripción

La zona comprende los desarrollos de vivienda colectiva en bloque abierto; consolidados por edificación y en los que no existe suelo vacante.

##### Art. 4.2.18. Condiciones de edificación

La eventual sustitución de bloques abiertos se regirá por las siguientes condiciones:

- No podrá incrementarse el número de viviendas preexistentes.
- Deberá disponerse una plaza de aparcamiento por vivienda.
- No podrá modificarse el parcelario existente, excepto para transformar viviendas colectivas en unifamiliares.
- La superficie edificable no excederá de la consolidada por edificación existente multiplicada por 1,20.
- La altura de la edificación no rebasará la del edificio sustituido.
- Será preceptivo redactar un Estudio de Detalle que justifique que la nueva edificación sustituida y no perjudica a las colindantes.

##### Art. 4.2.19. Usos característicos y compatibles

1. Es uso característico el de vivienda colectiva.

2. Son usos compatibles:

- La residencia en cualquier situación.
- Las oficinas en cualquier situación.
- El comercio en planta baja.
- Las salas de reunión en planta baja.
- Las dotaciones y servicios en cualquier situación.

#### Sección 4ª. Ordenanza de industria y almacenaje

##### Art. 4.2.20. Descripción

Suelo urbano destinado a industria y almacenes.

##### Art. 4.2.21. Parcelario

A efectos de alteraciones del parcelario existente se establece como parcela mínima la de 400 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 10 mts. y cuya forma permita la inscripción de un círculo de 8 mts. de diámetro mínimo.

##### Art. 4.2.22. Aprovechamiento

El aprovechamiento de la parcela viene dado por el resultado de multiplicar su superficie por un coeficiente de ocupación del 80%.

##### Art. 4.2.23. Posición de la edificación

- La edificación deberá situar su fachada sobre alineación de calle.
- La construcción se separará del testero una distancia igual a la altura de la edificación, con mínimo de 5 mts.
- La posición de la edificación, y su distribución interior, garantizarán que la carga y descarga puedan realizarse en el interior de la parcela.

##### Art. 4.2.24. Alturas

1. No podrá rebasarse una altura de 7,00 mts. medidos a cornisa, o a cara inferior de los elementos portantes de la estructura de cubierta.

##### Art. 4.2.25. Otras condiciones



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

1. Las edificaciones deberán resolver en sí mismas su seguridad frente a fuegos, así como resolver los riesgos que puedan inducirse a terceros. No cabrá autorizar la implantación de aquellas actividades cuyos riesgos no sean resolubles por los medios normales de prevención y extinción.
2. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación industrial o cada 150 m<sup>2</sup> de almacén.
3. En soluciones de industria nido no cabrá la división horizontal del edificio.

#### Sección 5ª Ordenanza del terciario

##### Art. 4.2.27. Descripción

Zona destinada con carácter exclusivo a locales de servicio al público dedicados a la compra-venta en todas sus modalidades y que pueden generar molestias en otras zonas.

##### Art. 4.2.28. Parcelario

La parcela mínima edificable se establece en 500 m<sup>2</sup>. El frente mínimo no podrá ser inferior a 20 mts., y su forma permitirá la inscripción de diámetro igual o superior a 20 mts.

##### Art. 4.2.29. Aprovechamiento

El aprovechamiento por parcela viene dado por el resultado de multiplicar la superficie de parcela, por la altura en número de plantas y por un coeficiente de ocupación del 50 %.

##### Art. 4.2.30. Posición de la edificación

La edificación se emplazará libremente dentro del área de movimiento definida por un retranqueo de 5 metros a todos los linderos.

##### Art. 4.2.31. Alturas

La altura máxima se establece en 2 plantas y 7 mts. a cornisa.

##### Art. 4.2.32. Usos característicos y compatibles

1. Son usos característicos el terciario y comercial en todos sus tipos, el hotelero, los bares y restaurantes y los servicios de carretera.
2. Es uso necesario el garaje-aparcamiento en dotación no inferior a 1 plaza cada 150 m<sup>2</sup> de edificación.
3. Es uso compatible el de vivienda unifamiliar, vinculada a la guarda de la instalación, y con superficie útil no superior a 100 m<sup>2</sup>.

#### Sección 6ª. Condiciones de las Unidades de Actuación

##### Art. 4.2.33. Condiciones de Desarrollo y Ejecución

1. Previamente a la edificación deberán formarse y tramitarse los oportunos proyectos de compensación o parcelación, y formalizarse la cesión a favor del Ayuntamiento de los suelos destinados a viario y espacios libres.
2. La ejecución de las unidades de actuación se realizará por el sistema de compensación, salvo que los propietarios soliciten la actuación por cooperación y el Ayuntamiento la conceda, y salvo el supuesto de expropiación - sanción.
3. La iniciativa de redacción de los proyectos de compensación o parcelación corresponde a los propietarios de suelo. El plazo máximo para la constitución de Juntas de Compensación, redacción del proyecto de compensación y formalización de cesiones a favor del Ayuntamiento, se establece en cuatro años contados desde la entrada en vigor de las presentes Normas. El incumplimiento de dichos plazos podrá dar lugar a la expropiación-sanción.
4. La modificación de la ordenación gráfica par una unidad de actuación, requerirá la redacción de un Plan Especial de documentación reducida del tipo previsto en el artículo 2.1.4.

##### Art. 4.2.34. Condiciones de aprovechamiento

El aprovechamiento de cada unidad de actuación queda definido por la ordenación y ordenanza grafadas en el plano de Calificación, y por las condiciones establecidas en el cuadro de unidades de actuación. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares la propiedad del suelo será del 85% (art. 27.4. del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

##### Art. 4.2.35. Condiciones de uso

Regirá el régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la ordenanza que la Unidad de Actuación tenga asignada.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

#### Art. 4.2.36 Cuadro de Unidades de Actuación

UA	Bruto/m <sup>2</sup>	Viarío/m <sup>2</sup>	Cesiones m <sup>2</sup>	Neto m <sup>2</sup>
1	8.141	1.950	2.232	3.959
2	9.400	2.725	850	5.825
3	19.561	5.730	3.705	10.126
4	6.753	910	623	5.220
5	7.026	1.200	250	5.220
6	6.231	880	610	4.741
7	4.170	900	390	2.880
8	21.172	5.500	1.800	13.872
9	2.933	875	442	1.616
10.1	22.893	5.747	4.944	12.202
10.2	5.517	1.317	829	3.371
11	4.100	960	310	2.830
12	19.020	6.710	1.990	10.320
13	41.286	15.049	4.187	6.537 R 18.620 I
14	11.460	4.380	1.386	5.718
15	15.561	6.670	851	8.040
16	8.792	2.600	1.320	3.872
17	4.725	1.827	420	2.478
18	18.829	5.335	1.388	12.178
19	13.840	3.360	1.680	8.800
20	19.743	4.910	2.220	12.613
21	14.503	2.830	2.900 equi 1.775 verde	6.988
22	17.320	4.830	4.123	8.367
TOTAL	305.636			

#### SECCION 7ª CONDICIONES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

##### Art. 4.2.37. Ambito de los PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

1. El ámbito de los Planes Especiales deberá atenerse al de cada uno de los sectores definidos en estas Normas.
2. Cabrá la redacción de estudios previos a la redacción de los PERI, con objeto de analizar su incidencia en las zonas urbanas limítrofes y detectar aquellos elementos que deban ser tenidos en cuenta, en la redacción del Planeamiento.
3. El adjunto fichero de Planes Especiales establece las condiciones particulares.
4. Las Normas Subsidiarias delimitan los siguientes Planes Especiales de Reforma Interior:

##### PERI-1 La Palmera

Superficie Bruta 24.647 m<sup>2</sup>.  
Cesiones - a marcar por el PERI  
Ordenanza de aplicación - ENSANCHE  
Sistema - Compensación, propietario único

##### PERI-2 Carretera de Villamartin

Superficie Bruta 47.065 m<sup>2</sup>.  
Cesiones:  
Viarío de Sistema General 1.440 m<sup>2</sup>.  
Zona verde-espacio libre: la marcada en el plano de Calificación nº 3.  
Otras cesiones: a marcar por el PERI  
Se respetará la zona de afección de la autovía.  
Ordenanza de aplicación: ENSANCHE, INDUSTRIAL y TERCIARIO  
Sistema: Compensación.

##### PERI-3 Semillas Pacifico

Superficie Bruta 15.335,00 m<sup>2</sup>.  
Cesiones:  
Viarío: 5.167,00 m<sup>2</sup>.  
Espacio libre: 2.810,00 m<sup>2</sup>  
Equipamientos: 1.000,00 m<sup>2</sup>  
Se respetará la zona de afección de la vía férrea.  
Plazo desde aprobación definitiva NN.SS.MM.: 30 meses  
Densidad Viv/Ha: 45  
Aprovechamiento medio: 0,70





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

Ordenanza de aplicación: PROTECCION  
Sistema: Compensación.

#### **PERI-4 Hytasa**

Superficie Bruta 18.800,00 m<sup>2</sup>.

Cesiones:

Viarío: 5.626,00 m<sup>2</sup>.

Espacio libre: 755,00 m<sup>2</sup>

Dotaciones públicas: 3.109,00 m<sup>2</sup>

Dotaciones privadas: 5.320,00 m<sup>2</sup>

Residencial VPO: 3.990,00 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento residencial: 12.000,00 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento dotacional: 4.000,00 m<sup>2</sup>

Se respetará la zona de afección de la vía férrea.

Ordenanza de aplicación: PROTECCION y DOTACIONAL

Sistema: Compensación.

#### **SECCIÓN 8ª Ordenanza de protección**

##### **Art. 4.2.38. Descripción**

Zonas situadas en la periferia urbana donde se permite una mayor densidad de viviendas, siempre que se respeten los estándares de sistemas generales, equipamientos y zonas verdes que marca la ley y se construyan exclusivamente viviendas de protección oficial.

##### **Art. 4.2.39. Parcelario**

A efectos de segregaciones y agrupaciones de fincas se establece como parcela mínima resultante de la de 125 metros cuadrados con un círculo de diámetro igual o superior a 4 metros.

En unidades de ejecución, cuando el proyecto de parcelación y edificación se tramiten simultáneamente, la parcela mínima se establece en 90 m<sup>2</sup> siempre que no se supere la densidad de 55 viv./Ha

##### **Art. 4.2.40. Aprovechamiento**

El aprovechamiento de parcela es el resultado de multiplicar una altura máxima de 2 plantas, por la superficie de parcela y por un coeficiente de ocupación del 70%. El anterior coeficiente de ocupación podrá aumentarse hasta un 100% solo en planta baja cuando el uso a que se destine esta no sea el residencial.

##### **Art. 4.2.41. Posición de la edificación**

1. La edificación podrá situar su fachada principal sobre alineación de calle o retranqueo de la alineación siempre que se trate de promociones unitarias, en que el retranqueo se efectúe par todas las construcciones del frente de manzana.
2. La fachada posterior deberá separarse del testero en un mínimo de 3,00 metros de su longitud, una distancia mínima de 3,00 metros.

##### **Art. 4.2.42. Alturas**

1. La altura máxima se establece en 2 plantas (B + 1). La altura mínima será de dos plantas.
2. La altura a cornisa no será superior a 7 mts, ni la planta baja podrá exceder de 3,5 mts.
3. Para el caso de viviendas unifamiliares, sobre la altura máxima permitida en metros y número de plantas cabrá la construcción de un castillete destinado a salida a cubierta, lavadero o a albergar elementos técnicos de instalaciones, que nunca deberá ser utilizado como pieza habitable, por lo que no contabilizará a la hora del cómputo de superficie edificada del inmueble en cuanto a su aprovechamiento, y con una superficie máxima del 25% de la superficie de la parcela, y que deberá retranquearse un mínimo de 3,00 mts. de los planos de las fachadas principal y trasera. No existirán castilletes cuando aparezcan tres plantas en esquina motivadas por las diferentes pendientes de las calles.
4. Para el caso de viviendas colectivas incluidas en unidades de ejecución, la altura máxima se podrá aumentar hasta 4 plantas (B +3), limitándose en este caso las construcciones en castillete solamente para el acceso a cubierta. En esta circunstancia será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle que ordene en relación con el entorno las distintas volumetrías que se planteen.

##### **Art. 4.2.43. Condiciones estéticas**

1. Las vallas no podrán tener una altura superior a 2.50 metros.
2. Como materiales de fachada se emplearán preferentemente los revocos y el enfoscado pintado a la cal. Se prohíbe el empleo de mármoles y piedras pulimentadas, los azulejos, las plaquetas cerámicas vidriadas y los terrazos. El ladrillo visto se admite en zócalos y mochetas al estilo tradicional.
3. Las medianeras vistas deberán tratarse como fachadas.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

#### Art. 4.2.44. Usos característicos y compatibles

1. Es uso característico de la zona es el de vivienda unifamiliar de protección oficial.
2. Es uso necesario el de garaje-aparcamiento, con una dotación de 1 plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida dedicada a otros usos. Las rampas de garaje deberán acometer a la vía pública mediante un tramo de espera horizontal, de 4,00 mts. de longitud mínima.
3. Son usos compatibles:
  - a) La residencia en edificio exclusivo.
  - b) La industria en planta baja o bajo rasante y como talleres domésticos.
  - c) Las oficinas en planta baja, así como los despachos profesionales.
  - d) El comercio en planta baja y bajo rasante, o anexo a la vivienda familiar.
  - e) Las salas de reunión salvo discotecas y salas de fiesta en planta baja, bajo rasante o edificio exclusivo.
  - f) El hotelero en edificio exclusivo.
  - g) Las dotaciones y servicios en cualquier situación.
  - h) El garaje-aparcamiento en planta baja o bajo rasante.
  - i) El residencial en vivienda colectiva de protección oficial cuando se actué en unidades de ejecución.
4. Son usos prohibidos los restantes.

En actuaciones de vivienda unifamiliar, sobre cualquier uso compatible en planta baja o sótano se podrá establecer una división horizontal en escritura pública siempre que se mantenga la tipología de vivienda unifamiliar en planta primera con acceso independiente desde vial público sobre la parcela mínima establecida.

### CAPITULO 3. REGULACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

#### Art. 4.3.1. Ambito de los Planes Parciales

1. El ámbito de los Planes Parciales deberá atenerse al de cada uno de los sectores definidos en estas Normas. No obstante podrán redactarse Planes Parciales que abarquen más de un sector cuando su integración sea completa, y siempre que no se desvinculen terrenos comprendidos en alguno de los sectores afectados. El desarrollo de varios sectores por un mismo Plan Parcial requerirá demostrar la conveniencia de proceder a su ejecución conjunta.
2. Cabrá la redacción de estudios previos a la redacción de los Planes Parciales de sectores limítrofes con el objeto de analizar su incidencia mutua y de detectar aquellos elementos que deban ser tenidos en cuenta en la redacción del planeamiento.

Respecto a la superficie máxima edificable prevista en el Sector, deberá asignarse por el Plan Parcial el 80 % de la misma como mínimo para el uso característico del Sector.

3. El adjunto cuadro de sectores establece las condiciones para cada sector.
4. Cada Sector del Suelo Apto para Urbanizar se delimita como un área de reparto a efectos de lo previsto en el TRLRSOU.
5. Coeficientes de homogeneización para el Suelo Apto para Urbanizar.  
Siendo cada Sector un área de Reparto, no teniendo Sistemas Generales asignados, y teniendo cada Sector una sola ordenanza de aplicación, los Coeficientes de Homogeneización son 1,00 para cada uso.  
La vivienda libre y la V.P.O. tienen el mismo coeficiente, ya que debido a la demanda del mercado actual no se encuentra diferencia entre estos productos inmobiliarios.  
Estos coeficientes se definen como la relación existente entre el aprovechamiento asignado al sector en unidades convencionales y los metros cuadrados edificables del uso que se considere para el mismo.  
Cualquier alteración de uso o régimen en los sectores deberá motivarse y obligará a la correspondiente Modificación de las Normas Subsidiarias.

#### Art. 4.3.2. Relación de Sectores

Las Normas Subsidiarias delimitan los siguientes sectores de suelo apto para urbanizar:

- a) Suelo apto para urbanizar residencial:
  - Sector 1 "Camino de los Puertos"
  - Sector 2 "La Riberilla"
  - Sector 3 "Virgen de Araceli"
  - Sector 4 "El Rondón"
  - Sector 5 "La Feria"
  - Sector 8 "La Torbilla" (por modificación de Norma)
  - Sector 12 "Semillas Pacifico" (por modificación de Norma)
- b) Suelo apto para urbanizar industrial:
  - Sector 6 "Los Pozos"
  - Sector 7 "La Zorrera"
  - Sector 9 "La Cantarería I" (por modificación de Norma)
  - Sector 10 "La Cantarería II" (por modificación de Norma)
  - Sector 11 "Jimeca" (por modificación de Norma)

#### Art. 4.3.3. Condiciones para el Suelo Apto para Urbanizar

- Los Sectores 6 y 7 tendrán en cuenta la Zona de afección de la Autovía. No tendrán acceso directo a parcelas desde la Carretera SE 432.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

- En los suelos aptos para urbanizar que afectan a las carreteras N-334 y SE-432, la línea de edificación de cualquier obra fija, será a partir de 25 metros medidos desde el borde exterior de la calzada. Los accesos de las urbanizaciones de los polígonos industriales serán únicos, conectados a través de calzadas de servicios o separados entre sí a distancia mínima de 200 metros, se harán con de espera central, si la circulación de los mismos o a juicio de la Delegación Provincial, Servicio de Carreteras, fuese alta.

Cuando las urbanizaciones o polígonos fuesen en ambas márgenes el paso de peatones será a distinto nivel.

- Las distancias de cerramientos, construcción y autorizaciones en zonas de influencia de la carreteras citadas serán las regidas en la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de Julio y en el Reglamento General de Carreteras de 17 de Mayo de 1977.

- Los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización que desarrollen suelos aptos para urbanizar deberán recoger, entre otras, las siguientes medidas:

. Se ha de garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

. El tráfico de maquinaria pesada que se pueda producir en las fases de construcción así como el posterior tráfico de vehículos pesados para el transporte de mercancías ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para las poblaciones cercanas.

. Para seguridad de las personas, la normativa que regule el diseño de las edificaciones a implantar en las parcelas en lo relativo a alineaciones, retranqueos, cerramiento de parcelas, uso de espacios libres y alturas de techo, en su caso, ha de evitar la incompatibilidad con el cumplimiento de los arts. 14, 24, 39 y 75 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por Orden de 9 de Marzo de 1971 (BOE núms.64 y 65 del 16 y 17 de Marzo, respectivamente, de 1971).

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

. Las obras de infraestructuras y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios que deberán realizarse.

. Dado que la red de abastecimiento de agua del municipio no puede garantizar permanentemente la presión y caudal mínimo en las redes contra incendios de los polígonos industriales y la suficiente autonomía exigibles, se ha de dotar a los mismos de un sistema que garantice estos extremos permanentemente, tales como un depósito regulador y un dispositivo de sobreelevación de la presión y caudal.

Toda actividad que se implante en el municipio tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

. Con el fin de minimizar en lo posible el impacto sobre la población producido por la emisión de contaminantes a la atmósfera se recomienda implantar las zonas verdes y áreas libres entre la población y las zonas industriales.

. En los Polígonos industriales se ha de evitar la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

- Se deberá realizar una integración paisajística conjunta de la actuación. Para ello, los Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y de Edificación, especialmente de las zonas industriales, deberán adoptar las medidas más oportunas, tal como ubicación de zonas verdes, diseño de fachadas, ocultamiento de elementos fabriles impactantes, creación de zonas ajardinadas, materiales a emplear, colores, y otros.

#### FICHERO DE SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

##### SECTOR 1. Camino de los Puertos

Superficie bruta:	125.400 m <sup>2</sup>
Viario:	14.220 m <sup>2</sup>
Espacio libre:	30.840 m <sup>2</sup>
Equipamiento:	10.452 m <sup>2</sup>
Ordenanza:	Ensanche
Sistema:	Compensación
Plazo desde aprobación definitiva NN.SS.MM.:	3 años
Densidad Viv/Ha	40
Aprovechamiento medio:	0,70

##### SECTOR 2. Riberilla

Superficie bruta:	79.500 m <sup>2</sup>
Viario:	4.440 m <sup>2</sup>
Espacio libre:	13.600 m <sup>2</sup>
Equipamiento:	8.580 m <sup>2</sup>
Ordenanza:	Ensanche
Sistema:	Compensación
Plazo desde aprobación definitiva NN.SS.MM.:	3 años
Densidad Viv/Ha	40
Aprovechamiento medio:	0,70



**SECTOR 3. Virgen de Araceli**

Superficie bruta:	86.965 m <sup>2</sup>
Viario:	9.610 m <sup>2</sup>
Espacio libre:	17.785 m <sup>2</sup>
Equipamiento:	11.425 m <sup>2</sup>
Ordenanza:	Ensanche
Sistema:	Compensación
Plazo desde aprobación definitiva NN.SS.MM.:	2 años
Densidad Viv/Ha	40
Aprovechamiento medio:	0,70

**SECTOR 4. El Redondon**

Superficie bruta:	130.892 m <sup>2</sup>
Viario:	11.950 m <sup>2</sup>
Espacio libre:	32.343 m <sup>2</sup>
Equipamiento:	11.475 m <sup>2</sup>
Ordenanza:	Ensanche
Sistema:	Compensación
Plazo desde aprobación definitiva NN.SS.MM.:	4 años
Densidad Viv/Ha	40
Aprovechamiento medio:	0,70

**SECTOR 5. La Feria**

Superficie bruta:	52.000 m <sup>2</sup>
Los espacios libres y equipamientos no serán inferiores al 30% de la superficie bruta del Sector	
Ordenanza:	Ensanche
Sistema:	Compensación
Plazo desde aprobación definitiva NN.SS.MM.:	3 años
Densidad Viv/Ha	40
Aprovechamiento medio:	0,70

**SECTOR 6. Los Pozos**

Superficie bruta:	408.456 m <sup>2</sup>
Ordenanza:	Industria y almacén
Sistema:	Cooperación
Plazo desde aprobación definitiva NN.SS.MM.:	1 año
Parcelas:	400, 1.000, 2.000 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio:	0,4

**SECTOR 7. La Zorrera**

Superficie bruta:	1.371.600 m <sup>2</sup>
Ordenanza:	Industria agropecuaria. Polígono ganadero
Sistema:	Cooperación
Plazo desde aprobación definitiva NN.SS.MM.:	3 años
Parcelas:	5.000, 10.000 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio:	0,3

**SECTOR 8. La Torbilla**

Superficie bruta:	70.186 m <sup>2</sup>
Viario:	18.499 m <sup>2</sup>
Espacio libre:	7.019 m <sup>2</sup>
Equipamiento:	9.044 m <sup>2</sup>
Ordenanza:	Protección
Sistema:	Compensación
Plazo desde aprobación definitiva NN.SS.MM.:	2 años
Densidad Viv/Ha	55
Aprovechamiento medio:	0,70

**SECTOR 9. La Cantareria I**

Superficie bruta:	62.575 m <sup>2</sup>
Viario:	24.760 m <sup>2</sup>
Espacio libre:	7.411 m <sup>2</sup>
Equipamiento:	3.161 m <sup>2</sup>
Ordenanza:	Industrial y almacenaje



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

Sistema:	Compensación
Plazo desde aprobación definitiva NN.SS.MM.:	1 año
Densidad Viv/Ha	55
Aprovechamiento medio:	0,50

#### SECTOR 10. La Cantarería II

Superficie bruta:	18.842,94 m <sup>2</sup>
Viario:	9.158,85 m <sup>2</sup>
Espacio libre:	1.898,81 m <sup>2</sup>
Equipamiento:	846,70 m <sup>2</sup>
Ordenanza:	Industrial y almacenaje
Sistema:	Compensación
Plazo desde aprobación definitiva NN.SS.MM.:	3 años
Densidad Viv/Ha	55
Aprovechamiento medio:	0,40

#### SECTOR 11. Jimeca

Superficie bruta:	86.878 m <sup>2</sup>
Los espacios libres y equipamientos los definirá el plan parcial	
Ordenanza:	Industria y almacenaje
Sistema:	Compensación
Plazo desde aprobación definitiva NN.SS.MM.:	1 año
Parcelas	1.000 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio:	0,55

#### SECTOR 12. Semillas Pacifico

Superficie bruta:	63.098,00 m <sup>2</sup>
Viario:	21.210,00 m <sup>2</sup>
Espacio libre:	6.310,00 m <sup>2</sup>
Sistemas generales:	4.535,00 m <sup>2</sup>
Equipamiento:	9.114,00 m <sup>2</sup>
Ordenanza:	Protección
Sistema:	Compensación
Plazo desde aprobación definitiva NN.SS.MM.:	3 años
Densidad Viv/Ha	45
Aprovechamiento medio:	0,60

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

#### Disposición Transitoria 1:

1. No cabrá la concesión de licencias de parcelación, edificación o actividad en los ámbitos grafiados en el plano de Clasificación del Suelo I como urbanización ilegal.
2. Si en el plazo de dos años contados desde la entrada en vigor de las presentes Normas, no hubiese sido promulgada ninguna instrucción de ámbito provincial o autonómico para el tratamiento de las urbanizaciones ilegales, el Ayuntamiento podrá iniciar de oficio la redacción de planes especiales cuyo objeto será la reconducción urbanística de dichas urbanizaciones. Los planes especiales podrán optar por la demolición de las construcciones y la restauración del medio natural, o por la reordenación de la edificación y la clasificación del suelo como urbano para urbanizar. La restauración del medio natural no requerirá trámite de modificación del planeamiento municipal. El cambio de clasificación de suelo requerirá la Revisión del Planeamiento municipal.

#### Disposición transitoria 2:

1. En tanto no se lleve a cabo la formación y aprobación de un nuevo Catálogo de Protección de Edificios y Elementos, se mantiene la vigencia del Catálogo de Elementos Arquitectónicos de Interés Histórico Artístico de las Normas Subsidiarias de 1983. (Texto refundido aprobado por la Corporación Municipal el 27 de Diciembre de 1983).
2. En los Sectores S-1, S-2 y S-4 clasificados como aptos para urbanizar, deben realizarse los Estudios Geotécnicos. Posibilidad de drenaje y Repercusión Económica de los aspectos geotécnicos en la actuación edificatoria, que se especifican en la Declaración de Impacto Ambiental, para comprobar la viabilidad de la actuación edificatoria sobre dichos suelos. En tanto en cuanto se cumplimente esta demanda previa al levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias en el ámbito de los Sectores S-1, S-2 y S-4, se presenta la subsanación del resto de las determinaciones requeridas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### Disposición Transitoria 3:

La clasificación y determinación de los sectores S-1, S-2 y S-4 del suelo apto para urbanizar quedan suspendidos, hasta que el Excmo. Ayuntamiento de Arahal realice los estudios propuestos por la Declaración de Impacto Ambiental a fin de determinar la capacidad de esos terrenos para soportar las edificaciones previstas (estudios geotécnicos, de



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

### Urbanismo

---

posibilidades de drenaje y de repercusión económica para la actuación edificatoria), y a la vista de los mismos la Comisión Provincial de Urbanismo, decida lo que proceda sobre dicha clasificación urbanística.

#### Yacimientos Arqueológicos

Nº	Nombre	Coordenadas	Tipo
468	Morillas	30SGT689063	Hábitat Eneolítico Asentamiento Rural Romano
470	La Aguaderilla II	30SGT716078	Asentamiento Eneolítico
487	Casullas	30SGT716078	Ibérico; Romano; Árabe
506	Casula	30SGT6694135	Ibérico; Romano; Árabe
512	La Aguaderilla II	30SGT715081	Ibérico
513	La Girona	30SGT701095	Ibérico; Romano
516	Las Mazmorras	30SGT701066	Ibérico; Romano; Visigodo
523	El Cerro de los Ladrillos	30SGT690108	Romano
530	Palomo	30SGT672148	Romano
542	La Aguaderilla IV	30SGT714104	Bronce Final; Romano
548	Casablanquilla	30SGT699117	Romano
550	Montaño	30SGT695061	Romano
559	Aguaderilla I	30SGT716094	Romano