

ARAHAL

Don Miguel Ángel Márquez González, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad.

Hace saber: Que mediante Acuerdo del Pleno de fecha 29 de febrero de 2012, se aprobó definitivamente la modificación número 1 del plan parcial del sector S-10 «La Cantarería II», que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbanística de este municipio, asimismo con fecha 30 de marzo de 2012, se procedió al depósito e inscripción en el Registro Autonómico número 5232, y con fecha 1 de marzo de 2012 se depositó e inscribió en el Registro Municipal número 234.

El acuerdo de aprobación definitiva tiene el tenor literal siguiente:

«Primero. Aprobar definitivamente modificación número 1 del plan parcial del sector S-10 «La Cantarería II» del PGOU de Arahál, según documento redactado por el Arquitecto don Antonio M. Sánchez Cortés.

Segundo. Remitir certificación del presente acuerdo y dos copias diligenciadas del documento aprobado definitivamente a la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para su depósito e inscripción en el Registro Autonómico.

Tercero. Igualmente depositar este instrumento de Ordenación Urbanística, en el Registro Municipal.

Cuarto. Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y en el municipal, el Acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus Normas, se publicarán en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla.

La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo»

Asimismo, de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publican a su vez las Normas urbanísticas del plan parcial Urbanístico citado.

TEXTO INTEGRO DE LOS ARTÍCULOS REFERENTES A LAS ORDENANZAS REGULADORAS, DE CARÁCTER GENERAL MODIFICADAS EN ESTE DOCUMENTO

ARTÍCULO 25. ZONA DOTACIONAL.

1. Tiene el carácter de Uso Complementario de Industrial.
2. Subzonas:
 - 2.a) Equipamiento comercial Uso y dominio público.
 - 2.b) Equipamiento social Uso y dominio público.
 - 2.c) Equipamiento deportivo Uso y dominio público.
3. Uso dominante según cada subzona: Comercial, social y deportivo.

TEXTO REFUNDIDO INTEGRO DE LOS ARTÍCULOS REFERENTES A LAS DISTINTAS UNIDADES DE ZONA INCLUIDAS EN EL PLAN PARCIAL

Sección I. Zona industrial

ARTÍCULO 48. CATEGORÍAS.

Se establece una sola categoría dentro de las Ordenanzas del proyecto, que es industrial, grado 2, según las NN.SS.

GRADO 2. ALMACENES, COMPRENDE LOS SIGUIENTES GRUPOS:

1. El correspondiente a la definición de este artículo.
2. Cumplirán además las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establecen en los apartados artículo 3.2.11 de las NN.SS.MM. de Planeamiento.

Ello no quita que se pueda desarrollar un estudio de detalle, tal como se establece en este documento de Planeamiento, para la creación de un Viario Interior que posibilite la creación de un mini-polígono, acogándose tanto a la normativa de redes de infraestructura como a las condiciones de uso, edificación, parcela etc.

Por otro lado se permite una gran versatilidad para la ubicación de una gran superficie, pudiendo permitirse la agrupación de parcelas.

GRADO 2

ARTÍCULO 49. CONDICIONES DE LA PARCELA.

A efectos de segregación y agrupación se establece como parcela mínima edificable la de 200 m², con frente mínimo de 10 m y cuya forma permita la inscripción de un círculo de 7 m en su interior.

ARTÍCULO 50. CONDICIONES DE USO.

1. El uso característico de la zona es el industrial intensivo, industria y almacenaje. Según artículo 3.2.11 condiciones de la industria y almacenaje de las NN.SS de Arahál.

2. En caso de ejecutarse sótano para aparcamiento, tendría en este caso la rampa de acceso una anchura no menor de 3 m, con un tramo de espera horizontal de 4 m de longitud mínima, en contacto directo con la embocadura de acceso al garaje.

3. Son usos compatibles:

Residencial, vivienda de conserje o guarda en edificio independiente.

Oficina al servicio de las instalaciones industriales Artesanía en todas sus categorías.

Garaje y aparcamiento

Industrial. Se admiten todas sus categorías.

Recreativo. Se admite como uso complementario el servicio del personal de la industria.

Deportivo en categoría 6.^a y 7.^a.

4. Son Usos prohibidos los restantes.

ARTÍCULO 51. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. La edificación será adosada.

2. La edificación deberá situar su fachada sobre alineación de calle.

3. La construcción se separará del testero una distancia igual a la altura de la edificación, con mínimo de 5 mts.

4. La posición de la edificación, y su distribución interior, garantizarán que la carga y descarga puedan realizarse en el interior de la parcela.

5. En caso de agrupamiento de parcelas, tal como ya se ha indicado y su tipología sea separarse de un lindero lateral, este será como mínimo de 3 m En caso normal de adosamiento no existirá ningún tipo de servidumbre a las parcelas contiguas.

6. La altura máxima se establece en 1 Planta sobre rasante, con posibilidad de entreplanta, para oficinas y 7 m

7. La altura de cumbrera no será superior a 10 m

ARTÍCULO 52. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO REAL.

1. El coeficiente de edificabilidad será: 1 m² edificables/m² de parcela.

2. Dentro de cada manzana industrial, y mediante un estudio de detalle previo, se podrá redistribuir, entre las parcelas, el aprovechamiento real máximo previsto por manzanas en el plan parcial.

3. La ocupación máxima será 100%.

4. Se permitirá la entreplanta en un 20% de la planta baja no siendo esta computable a efectos de edificabilidad. Con una altura mínima de 2.20 m

ARTÍCULO 53. CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. Los cierres de parcela no podrán tener una altura superior a 2,50 m , a partir de 1,20 m no podrán ser opacos.

2. Como materiales de fachada se empleará preferentemente el bloque de hormigón prefabricado la placa de hormigón prefabricado y la chapa galvanizada en cualquier color. Se prohíbe el empleo de revocos lisos y rugosos y el ladrillo visto excepto el de excepcional calidad.

3. Las medianerías vistas deberán tratarse como fachadas.

4. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se contemplen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc...

5. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán tratarse con igual nivel de calidad que la Edificación Principal.

El resumen de estas Ordenanzas es el que sigue:

1. Industria intensiva
2. Posibilidad de retranqueo.
3. Parcela mínima: 200 m².
4. Fachada mínima: 10 m
5. Retranqueo mínimo a linderos de Parcelas: no se exige, o en caso de exigir retranqueo, deberá ser homogéneo para todo un frente de manzana siendo este retranqueo como mínimo de 5 m de forma que posibilite el acceso de vehículos con posibilidad de aparcamientos.
6. Altura máxima: 1 planta, y posibilidad de entreplanta.
7. Ocupación máxima: 100%.
8. Edificabilidad máxima: 1 m²/m² (20% de entreplanta, no computable).
9. Usos permitidos:

Oficinas al servicio de otras instalaciones.
Artesanía.
Garajes y aparcamientos.
Industrial.
Recreativo, como uso complementario.
Deportivo.

10. Sera necesario una plaza de aparcamiento en el interior de cada nave.

Así como lo competente referido en el artículo 3.2.11 y artículo. sección 4.ª s.s. de las mencionadas NN.SS.

Sección II. Zona social y comercial.

ARTÍCULO 54. DESCRIPCIÓN.

Zona de equipamiento S.I.P.S. Social-comercial, en edificaciones compactas, destinadas a centro cívicos ciudadanos multifuncionales socioculturales, terciarios, asistenciales y recreativos.

ARTÍCULO 55. CONDICIONES DE USO.

1. El Uso característico de la zona es el de dotacional SIPS Sociocultural-Asistencial-Comercial.

2. El Uso necesario es el de aparcamiento, sobre o bajo rasante, a razón de 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida.

3. Son usos compatibles:

- a) Las oficinas de administración.
 - b) Los servicios municipales necesarios.
 - c) Los viveros de empresas en alquiler.
4. Son usos prohibidos los restantes.

ARTÍCULO 56. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

La tipología de las edificaciones a implantar será la edificación aislada, ó adosada ó paralela a algún vial, pudiendo tener una ocupación del 100%, en las condiciones establecidas en las NN.SS. y en estas Normativas Reguladoras.

ARTÍCULO 57. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

1. El coeficiente de edificabilidad será de 1.5 m² edifica/m² de parcela. De manera que:

Denominación	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² t
Social	182.50	273.75
Comercial	182.50	273.75

ARTÍCULO 58. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones a implantar podrán componerse acordes tanto a las condiciones estéticas circundantes, como a su propia singularidad tipológica y carácter de hito, pudiendo utilizar los materiales que estimen necesarios para mejor adaptarse a su carácter representativo.

Las parcelas destinadas a estos usos deberán delimitarse mediante cerramientos que se incluirán en los gastos del Proyecto de Urbanización.

Los cierres de parcela, a partir de 1,20 m no podrán ser opacos.

Sección III. Zona deportiva

ARTÍCULO 59. DESCRIPCIÓN.

Zona de equipamiento S.I.P.S. parque deportivo, destinado a edificaciones pequeñas y, principalmente, a pistas deportivas al aire libre e instalaciones auxiliares y zonas ajardinadas.

ARTÍCULO 60. CONDICIONES DE PARCELA.

La parcela establecida en el plan parcial se considera, a todos los efectos, como indivisible.

ARTÍCULO 61. CONDICIONES DE USO.

1. El uso característico de la zona es el de dotacional SIPS parque deportivo

2. El uso necesario es el de aparcamiento, a razón de 2 plazas por cada 100 m² de superficie construida, localizadas en el interior de la parcela.

3. Son usos compatibles:

- A) Las oficinas de administración.
- B) Los servicios municipales necesarios.

ARTÍCULO 62. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

La tipología de las edificaciones a implantar será la edificación aislada, o paralela a algún vial y altura máxima de 2 plantas y 7 m a cornisa.

ARTÍCULO 63. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad será de 0.30 m² edifica/m² de parcela en equipamientos.

ARTÍCULO 64. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones a implantar podrán componerse acordes tanto a las condiciones estéticas circundantes, como a su propia singularidad tipológica y carácter de hito, pudiendo utilizar los materiales que estimen necesarios para mejor adaptarse a su carácter representativo.

Las parcelas destinadas a estos usos deberán delimitarse mediante cerramientos que se incluirán en los gastos del Proyecto de Urbanización.

Los cierres de parcela, a partir de 1,20 m no podrán ser opacos.

Sección IV. Zona de espacios libres públicos

ARTÍCULO 65. DESCRIPCIÓN.

Corresponde a los espacios ajardinados y arbolados, parques y plazas públicas, áreas peatonales y espacios libres polifuncionales, de ocio, estancia y esparcimiento de la población. Deben poseer unas condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, y tener garantizado un adecuado soleamiento, y equipados adecuadamente a la función que han de desempeñar.

ARTÍCULO 66. CONDICIONES DE PARCELA.

Las parcelas establecidas en el plan parcial se considerarán a todos los efectos como indivisibles. La parcela mínima se establece de 1.372,99 m², con círculo inscrito de diámetro 30 m para los jardines.

ARTÍCULO 67. CONDICIONES DE USO.

1. Uso característico o principal de jardines
2. Usos compatibles públicos de dotaciones y servicios municipales en edificio exclusivo, instalaciones no permanentes de quioscos, venta de helados, centros de transformación,... y estacionamientos públicos bajo rasante.

ARTÍCULO 68. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Las construcciones destinadas a albergar usos compatibles con el de espacios libres no ocuparán más de un 10% de la superficie total del espacio libre, ni tendrán una altura superior a una planta y 4 m de altura a cara inferior de alero. La suma total de Usos Compatibles que precisen construcción y usos compatibles al aire libre, no podrá exceder del 20% de la superficie neta del espacio libre.

ARTÍCULO 69. CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño de los espacios libres se realizará libremente, con especies adaptadas al lugar y de porte adecuado. Las edificaciones que alberguen usos compatibles se podrán componer acordes tanto a las condiciones estéticas circundantes, como a su propia singularidad tipológica y carácter de hito, utilizando los materiales más neutros posibles, y cubierta de tejas a modo de pabellón aislado.

Las parcelas destinadas a estos usos deberán delimitarse mediante cerramientos que se incluirán en los gastos del Proyecto de Urbanización.

Los cierres de parcela, a partir de 1,20 m no podrán ser opacos.

Sección V. Zona de viario, comunicaciones y aparcamiento.

ARTÍCULO 70. DESCRIPCIÓN.

Zona destinada a circulación rodada o peatonal o estacionamiento de vehículos, así como a paradas o aparcamientos de vehículos de transporte de viajeros.

ARTÍCULO 71. CONDICIONES DE USO.

1. El Uso Característico es el de viario rodado o peatonal y aparcamiento de vehículos, con las condiciones establecidas en la reglamentación sectorial de aplicación.

2. Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente, aunque se permitirían, bajo autorización Municipal, instalaciones provisionales tipo quiosco de venta aislado, que no supere los 5 m² ocupado siempre que no se invada la calzada rodada, y se deje un paso peatonal libre mínimo de 1,20 m.

3. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 2.2.15 Supresión de Barreras físicas de las NN.SS y lo dispuesto al Decreto 72/1992 de 5 de Mayo «Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía».

TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10

Capítulo I. Disposiciones generales

ARTÍCULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el Sector de suelo Urbanizable «La Cantarería II» de las NN.SS. de Arahal, con la delimitación que consta en la Modificación Puntual de las NN.SS de Planeamiento Municipal «La Cantarería», salvo los reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física, propios de utilización de una cartografía detallada.

ARTÍCULO 2. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES.

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

2. Se entenderá por modificación, el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro parámetro del plan parcial.

3. Para su revisión o modificación, se tendrá en cuenta además de lo establecido en la LOUA, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las NN.SS.MM. de planeamiento de Arahal.

ARTÍCULO 3. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN.

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

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

DOCUMENTO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

Señala los objetivos generales de la Ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver conflictos entre los mismos.

DOCUMENTO II. ANEXO JUSTIFICATIVO DEL ARTÍCULO 64 AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Este documento pretende dar respuesta a lo establecido en dicho artículo a modo de Anexo a la Memoria del Plan.

DOCUMENTO III. PLANOS DE INFORMACIÓN:

Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

DOCUMENTO IV. PLANOS DE ORDENACIÓN:

Tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la Ordenación establecida.

DOCUMENTO V. ORDENANZAS REGULADORAS:

Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito de plan parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo,

gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas de mismo. Suplementariamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Planeamiento General.

DOCUMENTO VI. PLAN DE ETAPAS.

Tiene carácter normativo, determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

DOCUMENTO VII. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO:

Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

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

El presente plan parcial desarrolla las determinaciones precisas exigidas con carácter general en las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Arahál, así como las propias establecidas en la Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento Municipal «La Cantarería».

Las determinaciones del plan parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con su contexto y antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y finalidad de las NN.SS., las cuales desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Capítulo II. Régimen urbanístico del suelo.

I. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTO.

Sección I. Definiciones sobre parcelas.

ARTÍCULO 4. PARCELA.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos, una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en el suelo no urbanizable.

3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.

4. La unidad de parcela resultante del Planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

5. Asimismo y en lo que se refiere a este título, se estará a lo aquí dispuesto y no contradice lo definido en el artículo 42 a 65 (a i) del artículo 3.3, capítulo III de las vigentes NN.SS.MM. de planeamiento de Arahál.

ARTÍCULO 5. SUPERFICIE DE LA PARCELA.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

ARTÍCULO 6. PARCELA MÍNIMA.

1. Es la establecida en las N.N.S.S. o en los planes parciales o estudios de detalle en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

ARTÍCULO 7. LINDEROS.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcela limitadas por más de una calle, tendrá consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

ARTÍCULO 8. ALINEACIONES.

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los estudios de detalle que se redacten, y que separan:

Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

ARTÍCULO 9. RASANTES.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las normas no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimento ninguna transformación debida al ingenio humano.

ARTÍCULO 10. SOLAR.

Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:

Tener aprobado el planeamiento que las NN.SS. o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:

Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización con los servicios precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del R.G., hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo primero.

CONDICIONES DE GESTIÓN: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las NN.SS. o las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.

II. DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 11. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN.

En la regulación de las NN.SS. se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.

Fachada: plano o planos verticales que por encima de un terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

ARTÍCULO 12. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN.

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en las NN.SS. ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

ARTÍCULO 13. RETRANQUEO.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior ó cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado ó como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas ó frentes de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

ARTÍCULO 14. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera la variante de consecución entre medianeras, cuando la edificación se destina a unos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.

Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y la de edificación aislada en los restantes.

III. DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE PARCELA.

ARTÍCULO 15. SUPERFICIE OCUPABLE.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica y las ordenanzas de edificación.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

Directamente mediante la delimitación en los planos de espacios libres no edificables.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de Ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, separación a linderos y espacios libres no edificables salvo mayores limitaciones en la normativa particular de la zona.

ARTÍCULO 16. OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en las que se admiten patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en las normas urbanísticas, o por el planeamiento que desarrollen las normas subsidiarias.

ARTÍCULO 17. FONDO EDIFICABLE.

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

IV. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.

ARTÍCULO 18. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de la plantas de la edificación, incluyendo los cuerpos volados cerrados por dos de sus lados.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta si carece de uso o está destinada a depósitos y otras Instalaciones Generales del edificio.

ARTÍCULO 19. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL.

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas cerradas al menos por dos de sus lados.

3. Los sótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o garajes.

ARTÍCULO 20. SUPERFICIE ÚTIL.

Se entiende por superficie útil de un local o nave la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores del local o nave, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1.50 m.

ARTÍCULO 21. SUPERFICIE EDIFICABLE.

1. En el valor que señala el Planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el Planeamiento mediante los siguientes medios:

La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

El Coeficiente de Edificabilidad.

ARTÍCULO 22. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

1. El Coeficiente de Edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal al de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

II. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 23. ZONAS.

Las zonas en las que califica el suelo el plan parcial son las que se definen en los artículos siguientes. Su localización espacial se contiene en los Planos de Información número 2 y 3 «Planeamiento previsto por la modificación puntual».

ARTÍCULO 24. ZONA RESIDENCIAL.

Al tratarse de un plan parcial netamente industrial, no se contempla este apartado como tal.

De cualquier manera, cabe la posibilidad, remota, atendiendo al uso, características y tamaño de la nave que se plantea, que exista un tipo de vivienda para el guarda o vigilante, como hecho aislado, y sin que de pie ni marque norma el que se reproduzcan este tipo de actuaciones con carácter general, limitándose tan solo a grandes superficies.

Es por tanto que no tendrán régimen urbanístico, ya que no se plantea la posibilidad de que esta exista en una parcela única ni dependiente de otra mayor, sino como parte integrante de una estructura industrial en la que se organice como un todo. De cualquier manera, se estará siempre a lo dispuesto en lo establecido para poder cumplir las condiciones mínimas de seguridad, higiene y ornato público de las NN.SS.MM.

ARTÍCULO 25. ZONA DOTACIONAL.

1. Tiene el carácter de uso complementario de Industrial.

2. Subzonas:

2.a) Equipamiento comercial Uso y dominio público.

2.b) Equipamiento social Uso y dominio público.

2.c) Equipamiento deportivo Uso y dominio público.

3. Uso dominante según cada subzona: Comercial, social y deportivo.

ARTÍCULO 26. ZONA INDUSTRIAL.

1. Tiene el carácter de dominante y principal. Tipología Adosada.

2. Uso y dominio privado.

ARTÍCULO 27. ZONA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

1. Tiene el carácter de complementario del uso industrial.

2. Uso y dominio público

3. Uso exclusivo: esparcimiento, estancias y juego de niños, edificaciones propias de su uso (kioscos, etc.)

ARTÍCULO 28. ZONA DE VIARIO.

1. Subzonas: Reservas para viario del Sector, viario local rodado y aparcamiento.

2. Uso y dominio público.

III. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

ARTÍCULO 29. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN.

1. Aunque el presente plan parcial contempla la ordenación del sector con el grado de pormenorización suficiente para la urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar estudios de detalle con las finalidades específicas por el artículo 15 de la LOUA y los artículos 65 y 66 del R.P.

2. Los estudios de detalle que en su caso se puedan redactar, cumplirán, además, las siguientes determinaciones:

A) El área abarcada por el estudio de detalle no podrá ser inferior a una manzana fruto del resultado del proyecto de reparcelación.

B) No podrán incrementar el aprovechamiento Urbanístico.

C) No podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente plan parcial.

ARTÍCULO 30. PARCELACIONES.

1. Se podrán tramitar proyectos de parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezca el Proyecto de Reparcelación.

2. Los proyectos de parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66.3 y ss de la LOUA de Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. En ningún caso en los proyectos de parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.

4. Los proyectos de parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes.

5. El proyecto de parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos:

A) Memoria justificativa de la procedencia de la solución adoptada. Deberá contenerse las tablas necesarias referidas al plano con las dimensiones de superficie, edificabilidad, ocupación y retranqueos.

Deberá justificar el no sobrepasar los parámetros urbanísticos del plan parcial referidos a la manzana.

Se describirán, si las hubiese, las cargas, afecciones y servidumbres que afectasen a los terrenos para futuras transmisiones, así como se establecerá su mantenimiento o supresión según el caso.

En caso de creación de viario interno o áreas libres comunes a dos o más parcelas, se afectarán los terrenos a dichas parcelas con previsión de una comunidad que detentará el dominio y se responsabilizará de su ejecución y mantenimiento.

B) Planos a escala mínima 1:500 del replanteo de los límites, ángulos de encuentro y superficie de cada una de las parcela numeradas con referencia a las tablas de la memoria.

ARTÍCULO 31. GESTIÓN URBANÍSTICA.

El plan parcial se gestionará y ejecutará por el sistema de compensación pudiendo delimitarse en su caso unidades de ejecución en los términos y con las condiciones establecidas en los artículo, 129 y ss. de la LOUA.

ARTÍCULO 32. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. No podrá otorgarse Licencia de Edificación si no estuviese aprobado el proyecto de urbanización del plan parcial.

2. El proyecto de urbanización, que se podrá realizar en fases, será único para la totalidad del ámbito del plan parcial, y recogerá todas las condiciones en el capítulo I del título II del Decreto 72/92, que aprueba las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y el Transporte en Andalucía.

3. Las condiciones de cálculo de la demanda contenida en la memoria del plan parcial, se consideran condiciones mínimas y son de obligado cumplimiento. Las soluciones contenidas en los esquemas de las redes tienen carácter indicativo para el Proyecto de Urbanización.

4. Será obligatoria la redacción y tratamiento de un Proyecto de Urbanización cuando se prevea un viario interno o áreas libres comunes en el interior de una manzana y no se desarrolle esta por un proyecto de edificación unitario para toda ella. Cuando el viario interno común a crear no tenga relevancia a juicio de los servicios técnicos municipales y tan solo cuando sea un acceso inmediato a 4 parcelas como máximo, se podrá sustituir el Proyecto de Urbanización por un proyecto de obras, cuya licencia deberá ser previa a cualquier licencia de edificación.

ARTÍCULO 33. TRAS CONDICIONES MÍNIMAS.

Viario:

1) Calzada de tráfico rodado: Considerando que el tráfico a soportar, se proyecta un firme de tipo flexible cuya estructura es la siguiente:

- Como elemento drenante a la vez que cimiento del firme, se ejecutará una capa de sub-base de 20 cm. de espesor de albero compactado al 95% P.N.
- Base de piedra caliza, procedente de machaqueo de 30 cm de espesor.
- Un riego de imprimación de 1.00 kg/m² de betún.

2) Aceras: Delimitando la calzada del acerado, se proyecta un bordillo de hormigón prefabricado de HM40 achaflonado de 17x28 cm. colocado sobre solera de hormigón de 10 cm. de espesor, tipo HM/20 y se protegerá longitudinalmente con el mismo material.

El bordillo quedará visto una vez ejecutada la rodadura en cuanto a calzada y enrasado por su otra cara.

Los acerados se constituyen por una capa de hormigón de resistencia característica 200 Kp/cm², con un espesor de 10 cm (apoyada sobre albero compactado), siendo su terminación en rayado superficial, con pendiente suficiente para la evacuación de las aguas hacia la calzada. Se atenderán en su ejecución al Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y el transporte en Andalucía.

3) Aparcamientos: losa de hormigón separada de la calzada de tráfico por encintado o adoquinado sobre firme de hormigón.

Todo el viario contará con la señalización horizontal y vertical que sea necesaria para el correcto funcionamiento de la trama viaria, dispuestas con las condiciones establecidas en el artículo 14 del Decreto 72/92 (eliminación de barreras arquitectónicas). Más datos en el apartado correspondiente a características y trazado de las redes de infraestructura.

Así mismo se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 41 del título tercero referente a condiciones generales de las obras de urbanización.

B) Infraestructuras básicas de agua potable y saneamiento: Se ha presentado a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento una solicitud de asesoramiento sobre las normas de la Compañía Suministradora en cuanto a los materiales, calidades y piezas especiales, así como los requisitos que deben reunir los caudales mínimos, trazados y Secciones de las tuberías, punto de conexión con las redes municipales e hipótesis de cálculo que fuesen prefijadas por dichos Servicios Técnicos, y se ha recibido Informe de la misma, donde garantiza que la actuación que nos ocupa y cuya documentación presentamos en el plan Parcial se atiene a las normas de la citada Compañía, y que para un futuro desarrollo se presentará documentación complementaria en el correspondiente proyecto de urbanización.

Más datos en el apartado correspondiente a características y trazado de las redes de infraestructura.

Así mismo se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 41 del título tercero referente a condiciones generales de las obras de urbanización.

C) Energía eléctrica: La disposición de la red y demás elementos del sistema de abastecimiento y distribución de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la Compañía Suministradora de Sevillana de Electricidad; ésta ha contestado a nuestra solicitud de Asesoramiento con un Informe que fija las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones, y de cuyo cumplimiento en este Proyecto deberán dar conformidad los servicios técnicos de la misma en el correspondiente proyecto de urbanización que se tendrá que desarrollar. Más datos en el apartado correspondiente a características y trazado de las redes de infraestructura.

Asimismo se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 41 del título tercero referente a condiciones generales de las obras de urbanización.

D) Telefonía: Se ha presentado a los Servicios Técnicos de Telefónica, S.A una solicitud de asesoramiento sobre las normas de la citada Compañía Suministradora en cuanto a las Instalaciones de la Red de Telefonía, cumpliendo con las normas y requisitos establecidos por la citada compañía, y que para un futuro desarrollo se presentará documentación complementaria en el correspondiente proyecto de urbanización

ARTÍCULO 34. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS OBRAS.

A). Medidas protectoras y correctoras referentes al saneamiento de aguas residuales y vertidos:

- Queda prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros.
- Durante la fase de ejecución del proyecto se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red ya mencionada; así mismo, mientras no exista conexión directa a las redes de saneamiento y abastecimiento proyectadas (según las medidas correctoras y protectoras que se establecen en esta modificación puntual) no se podrán otorgar licencias de apertura.
- Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración municipales. Caso de ser necesario, las aguas residuales habrán de someterse a depuración previa en la propia industria que garantice la consecución de esos niveles.

- Las Instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de los parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

B). Medidas protectoras y correctoras para garantizar el control de desechos y residuos:

Durante la fase de construcción y funcionamiento se deberán de adoptar las siguientes medidas:

Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.

- Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
- Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras o proyectos a ejecutar en el sector.

Así mismo, el Ayuntamiento de Arahál, en la fase de recepción provisional y definitiva de las obras de Urbanización, llevará a cabo la limpieza viaria, la recogida de residuos así como el resto de servicios municipales. Previamente será la promotora la encargada de realizar dichos Servicios.

C). Medidas protectoras y correctoras referentes a vertidos:

Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de maquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o adicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (B.O.E. 57 de 8 de marzo).

D). Medidas protectoras y correctoras referentes a prevención ambiental:

Deberán recogerse los Procedimientos de Prevención Ambiental regulados en el título II de la Ley 7/94 de 18 de mayo de Protección Ambiental y desarrollado por medios de los siguiente Reglamentos:

Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 292/1995 de 12 de diciembre.

Reglamento de Informe Ambiental aprobado por Decreto 153/96 de 30 de abril.

Reglamento de Calificación Ambiental aprobado por Decreto 297/1995 de 19 de diciembre.

Así mismo, deberá de cumplirse lo establecido en el reciente Real Decreto-Ley 9/2000 de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental.

Además, previa a la concesión de la licencia Municipal de las actividades industriales que se implanten en el sector, deberá de cumplimentarse favorablemente el Procedimiento de Prevención Ambiental que resulte de la aplicación del punto anterior, que se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles de ruido y vibraciones establecidos en el Reglamento de la Calidad del Aire.
- Garantizar la ausencia de molestias en la población derivadas de la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación de la zona.

E). Medidas protectoras y correctoras referentes a la emisión de ruidos:

Se deberá garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, las condiciones de implantación del sector habrán de adecuarse a los niveles máximos equivalentes permitidos de ruidos emitidos al exterior, establecidos en el Anexo III del Decreto 74/1996 de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.

F)- Medidas protectoras y correctoras a aplicar en la fase de obras:

Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

El tráfico de la maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población; para ello la maquinaria de la obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios y si es necesario se crearán caminos de obra provisionales que reduzcan al mínimo posible la incidencia en el tráfico de la N334/N333.

Los materiales de obra procederán de explotaciones debidamente legalizadas.

G). Medidas protectoras y correctoras referentes a restos arqueológicos:

Para el caso de que aparezcan restos arqueológicos se establecerá un procedimiento cautelar durante las fases de urbanización y edificación; para ello se recuerda la obligación de comunicar su aparición a la Consejería de Cultura, según el artículo 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

H). Medidas protectoras y correctoras referentes a aguas pluviales:

En el desarrollo Urbanístico se atenderá principalmente a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

I). Medidas protectoras y correctoras referentes a ley de carreteras:

La línea de edificación respecto a la actuación habrá de establecerse conforme a lo establecido en la Legislación de carreteras. Así mismo las condiciones de Ordenación del sector deben garantizar suficientemente una correcta accesibilidad de los vehículos pesados al polígono, así como la fluidez del tráfico en la travesía de Arahál.

ARTÍCULO 35. CONTROL MUNICIPAL

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

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

ARTÍCULO 36. RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 154 de la LOUA:

ARTÍCULO 37. ADQUISICIÓN DE LAS FACULTADES URBANÍSTICAS.

1. Los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización serán los establecidos en el plan de etapas del plan parcial.

2. Plazos de edificación: El plazo máximo para solicitar licencia de edificación será de cuatro años desde la Recepción Definitiva de las obras de Urbanización por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 38. ESTUDIO DE DETALLE: ÁMBITO.

El ámbito mínimo para el desarrollo de un estudio de detalle será el de una parcela de adjudicación de las resultantes del Proyecto de Reparcelación, siempre y cuando se justifique en este segundo caso la no creación de condicionantes sobre las condiciones de edificación de otras parcelas de la manzana que no sean las propias establecidas en este plan parcial.

Para el caso de trasvase de edificabilidad o número de Naves entre distintas manzanas del plan parcial, el ámbito mínimo será el de las manzanas o parcelas entre las que se realice el citado trasvase.

ARTÍCULO 39. CONTENIDO.

Los estudios de detalles podrán contener en sus determinaciones:

- A) La adaptación o el reajuste de las alineaciones o rasantes señaladas en el plan parcial.
- B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las normas particulares de edificación de la zona que desarrolle pudiendo notificarse los retranqueos mínimos siempre que se trate de un frente completo de manzana.
- C) La definición de un viario interno privado que resulte necesario para ubicar los aparcamientos o proporcionar accesos a las distintas edificaciones o parcelas definidas en la manzana.
- D) La previsión de unas áreas libres, comunes, de carácter privado que puedan presentar servicio a varias parcelas de la manzana.
- E) El trasvase de edificabilidad y número de parcelas entre manzanas.

Así como lo establecido en el artículo 15 de la LOUA

ARTÍCULO 40. OBLIGATORIEDAD.

Será obligatoria la redacción de un estudio de detalle en los siguientes supuestos:

Cuando se pretenda edificar una parcela creando condicionantes a la edificación de otras parcelas de la misma manzana.

Cuando se pretenda dotar de acceso rodado a alguna parcela por terrenos de otra propiedad.

Cuando se pretenda crear áreas libres o deportivas comunes o áreas peatonales o rodadas de carácter privado en el interior de una parcela y no se desarrolle la totalidad de la edificación de esa parcela por un Proyecto unitario del conjunto. Se excluye de esta obligación el caso de creación de un viario interno común de acceso inmediato a 4 parcelas como máximo y que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales no tenga relevancia en la estructura de la manzana.

ARTÍCULO 41. CONDICIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

- A) En el caso de adaptación o reajuste de las alineaciones o rasante del plan parcial deberán:

Justificar la necesidad de la adaptación o reajuste de las alineaciones rasantes.

Demostrar la no afección a otras manzanas próximas o el mantenimiento de las magnitudes básicas del plan parcial.

En el caso que la modificación introducida generase costes de urbanización adicionales a lo establecido en el plan parcial, estos deberán quedar asumidos por el promotor del estudio de detalle.

- B) En el caso de previsión de áreas mancomunadas de servicios deberán:

Garantizar el acceso rodado y peatonal a dichas áreas independiente del resto de parcelas resultantes en la manzana.

- C) En el caso de ordenación de volúmenes, el estudio de detalle podrá:

Limitarse al establecimiento de unos parámetros edificatorios y volumétricos que siendo complementarios de los de la zona que afecte, justifiquen y garanticen una correcta interrelación existente entre las edificaciones a implantar dentro de la manzana.

Establecer condiciones estéticas en cuanto a texturas, materiales, colores y formas arquitectónicas que garanticen un desarrollo homogéneo de la edificación y de los cerramientos de parcela en toda la manzana.

- D) En el caso de previsión de un viario interno privado a la manzana, deberán:

Fijar las alineaciones y rasantes del viario interno con el mismo detalle que el plan parcial.

Prever una anchura mínima de la calzada rodada de 7 m y en caso de que constituyese un fondo de saco deberá estar rematada de modo que pueda cambiar el sentido de su marcha, mediante maniobra, un vehículo semipesado (furgoneta, camiones de poco tonelaje, etc.)

Prever una anchura mínima de 4 m para los pasos peatonales exclusivos.

- E) En el caso de trasvase de edificabilidad y número de Parcelas deberán:

Justificar el cumplimiento de las magnitudes máximas urbanísticas de aprovechamiento y capacidad previstas por el plan parcial para las parcelas o manzanas que constituyan ámbito del estudio de detalle.

Asumir el aumento de los costes de urbanización del plan parcial que el trasvase de edificabilidad o número de Parcelas puedan provocar.

Capítulo III. Normas de edificación

I. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VIAS PÚBLICAS

ARTÍCULO 42. PROTECCIÓN PARA EL USO VIARIO.

1. Las obras sobre solares deberán estar valladas sin sobrepasar las alineaciones públicas establecidas en el plan parcial. El vallado deberá tener al menos 2 mts. de altura y cuando exista un edificación a menos de 6 mts. de distancia deberá ser opaco y resistente a los impactos, solo permitiéndose el vallado de tela metálica mayada cuando estén a mayor distancia.

2. Cuando esté debidamente justificado y así conste en la Licencia Municipal de obras, se podrán ocupar espacios públicos del viario. En este caso se dispondrá siempre de una señalización adecuada en calzadas de tráfico rodado con señales luminosas nocturnas y vallas reflectantes. Asimismo, en los casos que exista peligro de caída de materiales se dispondrá además de las medidas de Seguridad de la propia edificación de un paso peatonal cubierto con tablas a lo largo del acerado colindantes con la obra.

3. Sobre vallado de obras se establece lo siguiente:

— 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.

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

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

-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 tablonos 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.

— 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.

— 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.

— 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.

— Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los vianantes, 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.

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

— 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.

— 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.

— 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.

ARTÍCULO 43. ACCESOS.

1. Los accesos de las obras deberán estar claramente señalados con placas de tráfico o señales luminosas desde una distancia mínima de 20 mts.

2. No se podrá ocupar la calzada rodada, salvo que así se previese en la licencia de edificación, con vallas, tablas, etc. para facilitar la entrada en la obra. En los acerados se señalará la entrada en las obras de los vehículos necesarios y se establecerá la protección necesaria para mantener el tráfico de peatones con las mínimas interferencias.

3. Los desperfectos causados por los accesos a obras en las vías públicas deberán ser los mínimos posibles y estar subsanados por completo previamente a la petición de la licencia municipal de primera ocupación.

ARTÍCULO 44. CONEXIÓN CON LAS REDES DE SERVICIO.

En cualquier obra de conexión con una de las redes de infraestructura que estuviesen en servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias que impidan el corte temporal del mismo a otros usuarios, con la obligación de la reposición a su estado primitivo, previa a la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

II. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

ARTÍCULO 45. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Será de aplicación lo determinado en el Título 3º Capítulo 3º (Normas generales para la Edificación) de las NN.SS. de Arahál, salvo en aquellos aspectos que puedan entrar en contradicción con las normas particulares establecidas en la Ordenanza.

ARTÍCULO 46. NORMAS GENERALES DE USO.

Los usos pormenorizados del Suelo y la Edificación, que se determinan en las respectivas Ordenanzas Particulares de zona se regirán por lo determinado en el Título 3º, capítulo 2º (Ordenanzas Generales de Uso).

ARTÍCULO 47. NORMAS GENERALES ESTÉTICAS.

1. DE LA EDIFICACIÓN:

- A) En el tratamiento de las edificaciones y de los espacios libres no se establecerán diferencias entre zonas o fachadas principales o traseras.
- B) Todos los cuerpos construidos sobre cubierta de los edificios, tales como torres de refrigeración y chimeneas de ventilación deben quedar eficazmente integrados en el diseño del edificio, o quedar ocultos, de forma que no puedan ser vistos desde los espacios públicos.
- C) Se utilizarán preferentemente los revestimientos lisos y con acabado en color blanco o tonos suaves, admitiéndose la posibilidad de utilización de placas de hormigón prefabricados, ladrillo cerámico enfoscado y pintado y bloques de hormigón con texturas y color. Asimismo, se podrán utilizar los revestimientos metálicos en su totalidad, no solo en cubierta y faldones.
- D) Los espacios de parcela libres de edificación y no destinadas a aparcamientos deberán ser ajardinadas y arboladas, al menos en un 50% de su superficie, admitiéndose pérgolas, etc. no cubiertas o cubiertas con elementos ligeros: toldos, parras, etc.

2. DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA:

Los cerramientos, bien sea de parcela de uso privado o de uso público (en caso de que queden vallados), se regirán por las siguientes condiciones:

- A) En los frentes a viales, así como en las separaciones y linderos interiores, su altura máxima será de dos metros.
- B) El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse:
 - B.1) Con Elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.
 - B.2) Mediante soluciones diáfanos de 250 cm. de altura total.

- B) Los cerramientos de parcelas que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrá resolverse con cerramientos ciegos hasta 250 cm. de altura máxima, con independencia de su longitud.
- D) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc...)
- E) Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse:
- E.1) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de 3 m y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.
- E.2) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del linderos una altura superior a 150 cm. por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

3. DE LAS INSTALACIONES EN FACHADA:

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 30 cm. del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

4. DE LA PUBLICIDAD:

1. La fijación directa de rótulos, carteles o elementos publicitarios en los edificios, cumplirá las siguientes determinaciones:
- 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.
 - 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.
 - 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:
- 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.
 - Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.
 - 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.

III. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

Sección I. Zona industrial

ARTÍCULO 48- CATEGORÍAS.

Se establece una sola categoría dentro de las Ordenanzas del proyecto, que es industrial, grado 2, según las NN.SS.

GRADO 2. ALMACENES, COMPRENDE LOS SIGUIENTES GRUPOS:

- El correspondiente a la definición de este artículo
- Cumplirán además las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establecen en los apartados artículo 3.2.11 de las NN.SS.MM. de Planeamiento.

Ello no quita que se pueda desarrollar un estudio de detalle, tal como se establece en este documento de planeamiento, para la creación de un viario interior que posibilite la creación de un mini-polígono, acogiendo tanto a la Normativa de Redes de Infraestructura como a las Condiciones de Uso, Edificación, Parcela etc.

Por otro lado se permite una gran versatilidad para la ubicación de una gran superficie, pudiendo permitirse la agrupación de parcelas.

GRADO 2

ARTÍCULO 49. CONDICIONES DE LA PARCELA.

A efectos de segregación y agrupación se establece como parcela mínima edificable la de 200 m², con frente mínimo de 10 m y cuya forma permita la inscripción de un círculo de 7 m en su interior.

ARTÍCULO 50. CONDICIONES DE USO.

1. El Uso Característico de la zona es el industrial intensivo, industria y almacenaje. Según artículo 3.2.11 condiciones de la industria y almacenaje de las NN.SS de Arahal.

2. En caso de Ejecutarse sótano para aparcamiento, tendría en este caso la rampa de acceso una anchura no menor de 3 m, con un tramo de espera horizontal de 4 m de longitud mínima, en contacto directo con la embocadura de acceso al garaje.

3. Son usos compatibles:

Residencial, Vivienda de conserje o guarda en edificio independiente.

Oficina al servicio de las instalaciones industriales

Artesanía en todas sus categorías.

Garaje y aparcamiento

Industrial. Se admiten todas sus categorías.

Recreativo. Se admite como uso complementario el servicio del personal de la industria.

Deportivo en categoría 6.^a y 7.^a.

4. Son usos prohibidos los restantes.

ARTÍCULO 51. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

- La edificación será adosada.
- 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.
- En caso de agrupamiento de parcelas, tal como ya se ha indicado y su tipología sea separarse de un linderos lateral, este será como mínimo de 3 m En caso normal de adosamiento no existirá ningún tipo de servidumbre a las parcelas contiguas.
- La altura máxima se establece en 1 Planta sobre rasante, con posibilidad de entreplanta, para oficinas y 7 m.
- La altura de cumbrera no será superior a 10 m.

ARTÍCULO 52. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO REAL.

1. El coeficiente de edificabilidad será: 1 m² edificables/m² de parcela.
2. Dentro de cada manzana industrial, y mediante un estudio de detalle previo, se podrá redistribuir, entre las parcelas, el aprovechamiento real máximo previsto por manzanas en el plan parcial.
3. La ocupación máxima será 100%.
4. Se permitirá la entreplanta en un 20% de la planta baja no siendo esta computable a efectos de edificabilidad. Con una altura mínima de 2.20 m.

ARTÍCULO 53. CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. Los cierres de parcela no podrán tener una altura superior a 2,50 m , a partir de 1,20 m no podrán ser opacos.
2. Como materiales de fachada se empleará preferentemente el bloque de hormigón prefabricado la placa de hormigón prefabricado y la chapa galvanizada en cualquier color. Se prohíbe el empleo de revocos lisos y rugosos y el ladrillo visto excepto el de excepcional calidad.
3. Las medianerías vistas deberán tratarse como fachadas.
4. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se contemplen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc...
5. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán tratarse con igual nivel de calidad que la Edificación Principal.

El resumen de estas Ordenanzas es el que sigue:

10. Industria intensiva
11. Posibilidad de retranqueo.
12. Parcela mínima: 200 m².
13. Fachada mínima: 10 m
14. Retranqueo mínimo a linderos de Parcelas: no se exige, o en caso de exigir retranqueo, deberá ser homogéneo para todo un frente de manzana siendo este retranqueo como mínimo de 5 m de forma que posibilite el acceso de vehículos con posibilidad de aparcamientos.
15. Altura máxima: 1 planta, y posibilidad de entreplanta.
16. Ocupación máxima: 100%.
17. Edificabilidad máxima: 1 m²/m² (20% de entreplanta, no computable).
18. Usos permitidos:
 - Oficinas al servicio de otras instalaciones.
 - Artesanía.
 - Garajes y aparcamientos.
 - Industrial.
 - Recreativo, como uso complementario.
 - Deportivo.
10. Sera necesario una plaza de aparcamiento en el interior de cada nave.

Así como lo competente referido en el artículo 3.2.11 y artículo. sección 4ª ss. de las mencionadas NN.SS.

Sección II. Zona social y comercial

ARTÍCULO 54. DESCRIPCIÓN.

Zona de equipamiento S.I.P.S. Social-comercial, en edificaciones compactas, destinadas a Centro Cívicos ciudadanos Multifuncionales Socioculturales, Terciarios, Asistenciales y Recreativos.

ARTÍCULO 55. CONDICIONES DE USO.

1. El Uso Característico de la zona es el de dotacional SIPS Sociocultural-Asistencial-Comercial.
2. El Uso Necesario es el de aparcamiento, sobre o bajo rasante, a razón de 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida.
3. Son Usos Compatibles:
 - a) Las oficinas de administración.
 - b) Los servicios municipales necesarios.
 - c) Los viveros de empresas en alquiler.
4. Son Usos Prohibidos los restantes.

ARTÍCULO 56. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

La tipología de las edificaciones a implantar será la edificación aislada, ó adosada ó paralela a algún vial, pudiendo tener una ocupación del 100%, en las condiciones establecidas en las NN.SS. y en estas Normativas Reguladoras.

ARTÍCULO 57. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

1. El Coeficiente de Edificabilidad será de 1.5 m² edificables/m² de parcela. De manera que:

Denominación	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² t
Social	182.50	273.75
Comercial	182.50	273.75

ARTÍCULO 58. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones a implantar podrán componerse acordes tanto a las condiciones estéticas circundantes, como a su propia singularidad tipológica y carácter de hito, pudiendo utilizar los materiales que estimen necesarios para mejor adaptarse a su carácter representativo.

Las parcelas destinadas a estos usos deberán delimitarse mediante cerramientos que se incluirán en los gastos del Proyecto de Urbanización.

Los cierres de parcela, a partir de 1,20 m no podrán ser opacos.

Sección III. Zona deportiva

ARTÍCULO 59. DESCRIPCIÓN.

Zona de equipamiento S.I.P.S. Parque Deportivo, destinado a edificaciones pequeñas y, principalmente, a pistas deportivas al aire libre e instalaciones auxiliares y zonas ajardinadas.

ARTÍCULO 60. CONDICIONES DE PARCELA.

La parcela establecida en el plan parcial se considera, a todos los efectos, como indivisible.

ARTÍCULO 61. CONDICIONES DE USO.

1. El uso característico de la zona es el de dotacional SIPS Parque Deportivo
2. El uso necesario es el de aparcamiento, a razón de 2 plazas por cada 100 m² de superficie construida, localizadas en el interior de la parcela.
3. Son usos compatibles:
 - A) Las oficinas de administración.
 - B) Los servicios municipales necesarios.

ARTÍCULO 62. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

La tipología de las edificaciones a implantar será la edificación aislada, o paralela a algún vial y altura máxima de 2 plantas y 7 m a cornisa.

ARTÍCULO 63. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

El Coeficiente de Edificabilidad será de 0.30 m² edificables/m² de parcela en equipamientos.

ARTÍCULO 64. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones a implantar podrán componerse acordes tanto a las condiciones estéticas circundantes, como a su propia singularidad tipológica y carácter de hito, pudiendo utilizar los materiales que estimen necesarios para mejor adaptarse a su carácter representativo.

Las parcelas destinadas a estos usos deberán delimitarse mediante cerramientos que se incluirán en los gastos del Proyecto de Urbanización.

Los cierres de parcela, a partir de 1,20 m no podrán ser opacos.

Sección IV. Zona de espacios libres públicos**ARTÍCULO 65. DESCRIPCIÓN.**

Corresponde a los espacios ajardinados y arbolados, parques y plazas públicas, áreas peatonales y espacios libres polifuncionales, de ocio, estancia y esparcimiento de la población. Deben poseer unas condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, y tener garantizado un adecuado soleamiento, y equipados adecuadamente a la función que han de desempeñar.

ARTÍCULO 66. CONDICIONES DE PARCELA.

Las parcelas establecidas en el plan parcial se considerarán a todos los efectos como indivisibles. La parcela mínima se establece de 1.372,99 m², con círculo inscrito de diámetro 30 m para los jardines.

ARTÍCULO 67. CONDICIONES DE USO.

1. Uso característico o principal de jardines
2. Usos compatibles públicos de dotaciones y servicios municipales en edificio exclusivo, instalaciones no permanentes de quioscos, venta de helados, centros de transformación,... y estacionamientos públicos bajo rasante.

ARTÍCULO 68. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Las construcciones destinadas a albergar usos compatibles con el de espacios libres no ocuparán más de un 10% de la superficie total del espacio libre, ni tendrán una altura superior a una planta y 4 m de altura a cara inferior de alero. La suma total de usos compatibles que precisen construcción y usos compatibles al aire libre, no podrá exceder del 20% de la superficie neta del espacio libre.

ARTÍCULO 69. CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño de los espacios libres se realizará libremente, con especies adaptadas al lugar y de porte adecuado. Las edificaciones que alberguen usos compatibles se podrán componer acordes tanto a las condiciones estéticas circundantes, como a su propia singularidad tipológica y carácter de hito, utilizando los materiales más neutros posibles, y cubierta de tejas a modo de pabellón aislado.

Las parcelas destinadas a estos usos deberán delimitarse mediante cerramientos que se incluirán en los gastos del Proyecto de Urbanización.

Los cierres de parcela, a partir de 1,20 m no podrán ser opacos.

Sección V. Zona de viario, comunicaciones y aparcamiento.

ARTÍCULO 70. DESCRIPCIÓN.

Zona destinada a circulación rodada o peatonal o estacionamiento de vehículos, así como a paradas o aparcamientos de vehículos de transporte de viajeros.

ARTÍCULO 71. CONDICIONES DE USO.

1. El Uso Característico es el de viario rodado o peatonal y aparcamiento de vehículos, con las condiciones establecidas en la reglamentación sectorial de aplicación.

2. Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente, aunque se permitieran, bajo autorización Municipal, instalaciones provisionales tipo quiosco de venta aislado, que no supere los 5 m² ocupado siempre que no se invada la calzada rodada, y se deje un paso peatonal libre mínimo de 1,20 m

3. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 2.2.15 Supresión de Barreras físicas de las NN.SS y lo dispuesto al Decreto 72/1992 de 5 de mayo « Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento de Arahal, de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Arahal a 23 de mayo de 2012.—El Alcalde Presidente, Miguel Ángel Márquez González.

2W-6992

ARAHAL

Don Miguel Ángel Márquez González, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad.

Hago saber: Que mediante acuerdo del Pleno de fecha 1 de abril de 2008, se aprobó definitivamente el Plan Parcial «La Cantarería II» del Sector S-10, que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbanística de este municipio, asimismo con fecha 29 de abril de 2008, se procedió al depósito e inscripción en el Registro Autonómico número 2.831, y con fecha 2 de abril de 2008, en el Registro Municipal número 206.

El acuerdo de aprobación definitiva tiene el tenor literal siguiente:

«Primero.—Aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial de Ordenación del Sector S-10 de las NN.SS.MM. de Arahal (Cantarería II), según documento redactado por el Arquitecto Antonio M. Sánchez Cortés con número de visado del COAS 07/011229-T001, con las determinaciones indicadas en los informes sectoriales.

Segundo.—Remitir certificación del presente acuerdo y dos copias diligenciadas del documento aprobado definitivamente a la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía para su depósito e inscripción en el Registro Autonómico.

Tercero.—Igualmente depositar este instrumento de Ordenación Urbanística, en el Registro Municipal.

Cuarto.—Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y en el municipal, el acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus Normas, se publicarán en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla.

La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo.»

Asimismo, de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publican a su vez las Normas urbanísticas del Plan Parcial Urbanístico citado.

NORMAS URBANÍSTICAS ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el Sector de suelo Urbanizable «La Cantarería II» de las NN.SS. de Arahal, con la delimitación que consta en la Modificación Puntual de las NN.SS de Planeamiento Municipal «La Cantarería», salvo los reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física, propios de utilización de una cartografía detallada.

Artículo 2. *Vigencia, revisión y modificaciones.*

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

2. Se entenderá por modificación, el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro parámetro del Plan Parcial.

3. Para su revisión o modificación, se tendrá en cuenta además de lo establecido en la L O U A, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las NN.SS.MM. de planeamiento de Arahal.

Artículo 3. *Documentación e interpretación.*

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

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

Documento I: Memoria justificativa de la ordenación: señala los objetivos generales de la Ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver conflictos entre los mismos.

Documento II: Anexo justificativo del art. 64 al Reglamento de Planeamiento: este documento pretende dar respuesta a lo establecido en dicho artículo a modo de Anexo a la Memoria del Plan.

Documento III: Planos de información: tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

Documento IV: Planos de ordenación: tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la Ordenación establecida.

Documento V: Ordenanzas reguladoras: Constituyen el cuerpo Normativo específico del ámbito de Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas de mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Planeamiento General.

Documento VI: Plan de etapas: tiene carácter normativo, determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

Documento VII: Estudio económico-financiero: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

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

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones precisas exigidas con carácter general en las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Arahal, así como las propias establecidas en la Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento Municipal «La Cantarería».

Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con su contexto y antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y finalidad de las NN.SS., las cuales desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Capítulo II

Régimen urbanístico del suelo

I

Terminología de concepto

SECCIÓN I: *Definiciones sobre parcelas.*

Artículo 4. *Parcela.*

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos, una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en el suelo no urbanizable.

3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.

4. La unidad de parcela resultante del Planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

5.- Así mismo y en lo que se refiere a este Título, se estará a lo aquí dispuesto y no contradice lo definido en el art. 42 a 65 (a i) del artículo 3.3, Cap. III de las vigentes NN.SS.MM. de planeamiento de Arahal.

Artículo 5. *Superficie de la parcela.*

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 6. *Parcela mínima.*

1. Es la establecida en las NN.SS. o en los Planes Parciales o Estudios de Detalle en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Artículo 7. *Linderos.*

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcela limitadas por más de una calle, tendrá consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 8. *Alineaciones.*

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

Artículo 9. *Rasantes.*

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las Normas no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimento ninguna transformación debida al ingenio humano.

Artículo 10. *Solar.*

Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que las NN.SS., o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

Condiciones de urbanización:

Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la Edificación y de la Urbanización con los servicios precedentes, conforme a un Proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del art. 40 del RG, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo primero.

C) Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las NN.SS. o las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de Planeamiento.

II.—Definiciones sobre la posición de la edificación

Artículo 11. *Referencias de la edificación.*

En la regulación de las NN.SS. se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.

Fachada: plano o planos verticales que por encima de un terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Artículo 12. *Posición de la edificación respecto a la alineación.*

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en las NN.SS. ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 13. *Retranqueo.*

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior ó cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado ó como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas ó frentes de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo 14. *Tipologías edificatorias.*

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera la variante de consecución entre medianeras, cuando la edificación se destina a unos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.

Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y la de edificación aislada en los restantes.

III.—Definiciones sobre ocupación de parcela.

Artículo 15. *Superficie ocupable.*

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la Documentación Gráfica y las Ordenanzas de Edificación.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

Directamente mediante la delimitación en los planos de espacios libres no edificables.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, separación a linderos y espacios libres no edificables salvo mayores limitaciones en la normativa particular de la zona.

Artículo 16. *Ocupación o superficie ocupada.*

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en las que se admiten patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en las Normas Urbanísticas, o por el Planeamiento que desarrollen las Normas Subsidiarias.

Artículo 17. *Fondo edificable.*

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

IV.—Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas.

Artículo 18. *Superficie edificada por planta.*

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de la plantas de la edificación, incluyendo los cuerpos volados cerrados por dos de sus lados.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta

si carece de uso o está destinada a depósitos y otras Instalaciones Generales del edificio.

Artículo 19. *Superficie edificada total.*

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas cerradas al menos por dos de sus lados.

3. Los sótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o garajes.

Artículo 20. *Superficie útil.*

Se entiende por Superficie Útil de un local o nave la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conforman. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores del local o nave, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1.50 m.

Artículo 21. *Superficie edificable.*

1. En el valor que señala el Planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el Planeamiento mediante los siguientes medios:

La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

El Coeficiente de Edificabilidad.

Artículo 22. *Coefficiente de edificabilidad.*

1. El Coeficiente de Edificabilidad es la relación entre la Superficie Total Edificable y la Superficie del Terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal al de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

3. La determinación del Coeficiente de Edificabilidad se entiende como el señalamiento de una Edificabilidad Máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

II

Calificación del suelo

Artículo 23. *Zonas.*

Las zonas en las que califica el suelo el Plan Parcial son las que se definen en los artículos siguientes. Su localización espacial se contiene en los Planos de Información nº 2y3 "Planeamiento previsto por la Modificación Puntual".

Artículo 24. *Zona residencial.*

Al tratarse de un Plan Parcial Netamente Industrial, no se contempla este apartado como tal.

De cualquier manera, cabe la posibilidad, remota, atendiendo al uso, características y tamaño de la nave que se plantea, que exista un tipo de vivienda para el guarda o vigilante, como hecho aislado, y sin que de pie ni marque norma el que

se reproduzcan este tipo de actuaciones con carácter general, limitándose tan solo a grandes superficies.

Es por tanto que no tendrán régimen Urbanístico, ya que no se plantea la posibilidad de que esta exista en una parcela única ni dependiente de otra mayor, sino como parte integrante de una estructura industrial en la que se organice como un todo. De cualquier manera, se estará siempre a lo dispuesto en lo establecido para poder cumplir las condiciones mínimas de Seguridad, Higiene y Ornato Público de las NN.SS.MM.

Artículo 25. *Zona dotacional.*

1. Tiene el carácter de Uso Complementario de Industrial.

2. - Subzonas:

2.a) Equipamiento comercial. Uso y Dominio Privado.

2.b) Equipamiento social. Uso y Dominio Público.

2.c) Equipamiento deportivo. Uso y Dominio Público.

3. Uso dominante según cada subzona: Comercial, social y deportivo.

Artículo 26. *Zona industrial.*

1. Tiene el carácter de Dominante y Principal. Tipología Adosada.

2. Uso y dominio privado.

Artículo 27. *Zona de espacios libres públicos.*

1. Tiene el carácter de complementario del uso Industrial.

2. Uso y dominio público

3. Uso exclusivo: esparcimiento, estancias y juego de niños, edificaciones propias de su uso (quioscos, etc.)

Artículo 28. *Zona de viario.*

1. Subzonas: Reservas para viario del Sector, viario local rodado y aparcamiento.

2. Uso y dominio público.

III

Regulación de las condiciones de desarrollo y ejecución del Plan

Artículo 29. *Instrumentos complementarios de ordenación.*

1. Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la Urbanización y Edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades específicas por el art. 15 de la LOUA y los art. 65 y 66 del R.P.

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

A) El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana fruto del resultado del Proyecto de Parcelación.

B) No podrán incrementar el aprovechamiento Urbanístico.

C) No podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

Artículo 30. *Parcelaciones.*

1. Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la Parcelación que establezca el Proyecto de Reparcelación.

2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a Licencia Municipal, de acuerdo con lo establecido en el art. 66.3 y ss de la LOUA de Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.

4. Los Proyectos de Parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las Parcelas Resultantes.

5. El Proyecto de Parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos:

A) Memoria justificativa de la procedencia de la solución adoptada. Deberá contenerse las tablas necesarias referidas al plano con las dimensiones de superficie, edificabilidad, ocupación y retranqueos.

Deberá justificar el no sobrepasar los Parámetros Urbanísticos del Plan Parcial referidos a la manzana.

Se describirán, si las hubiese, las cargas, afecciones y servidumbres que afectasen a los terrenos para futuras transmisiones, así como se establecerá su mantenimiento o supresión según el caso.

En caso de creación de viario interno o áreas libres comunes a dos o más parcelas, se afectarán los terrenos a dichas parcelas con previsión de una comunidad que detentará el dominio y se responsabilizará de su ejecución y mantenimiento.

B) Planos a escala mínima 1:500 del replanteo de los límites, ángulos de encuentro y superficie de cada una de las parcela numeradas con referencia a las tablas de la Memoria.

Artículo 31. *Gestión urbanística.*

El Plan Parcial se gestionará y ejecutará por el sistema de Compensación pudiendo delimitarse en su caso Unidades de Ejecución en los términos y con las condiciones establecidas en los art., 129 y ss. de la LOUA.

Artículo 32. *Proyectos de urbanización.*

1. No podrá otorgarse Licencia de Edificación si no estuviese aprobado el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial.

2. El Proyecto de Urbanización, que se podrá realizar en Fases, será único para la totalidad del ámbito del Plan Parcial, y recogerá todas las condiciones en el Capítulo I del Título II del Decreto 72/92, que aprueba las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y el Transporte en Andalucía.

3. Las condiciones de cálculo de la demanda contenida en la Memoria del Plan Parcial, se consideran condiciones mínimas y son de Obligado Cumplimiento. Las soluciones contenidas en los esquemas de las redes tienen carácter indicativo para el Proyecto de Urbanización.

4. Será obligatoria la redacción y tratamiento de un Proyecto de Urbanización cuando se prevea un viario interno o áreas libres comunes en el interior de una manzana y no se desarrolle esta por un Proyecto de Edificación Unitario para toda ella. Cuando el viario interno común a crear no tenga relevancia a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y tan solo cuando sea un acceso inmediato a 4 parcelas como máximo, se podrá sustituir el Proyecto de Urbanización por un Proyecto de obras, cuya licencia deberá ser previa a cualquier Licencia de Edificación.

Artículo 33. *Otras condiciones mínimas.*

Viario:

1) Calzada de tráfico rodado: Considerando que el tráfico a soportar, se proyecta un firme de tipo flexible cuya estructura es la siguiente:

— Como elemento drenante a la vez que cimiento del firme, se ejecutará una capa de sub-base de 20 cm. de espesor de albero compactado al 95 % P.N.

— Base de piedra caliza, procedente de machaqueo de 30 cm de espesor.

— Un riego de imprimación de 1.00 kg/m² de betún.

2) Aceras: Delimitando la calzada del acerado, se proyecta un bordillo de hormigón prefabricado de HM40 achaflonado de 17x28cm. colocado sobre solera de hormigón de 10 cm. de espesor, tipo HM/20 y se protegerá longitudinalmente con el mismo material.

El bordillo quedará visto una vez ejecutada la rodadura en cuanto a calzada y enrasado por su otra cara.

Los acerados se constituyen por una capa de hormigón de resistencia característica 200 kp/cm², con un espesor de 10 cm (apoyada sobre albero compactado), siendo su terminación en rayado superficial, con pendiente suficiente para la evacuación de las aguas hacia la calzada. Se atenderán en su ejecución al Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y el transporte en Andalucía.

3) Aparcamientos: losa de hormigón separada de la calzada de tráfico por encintado o adoquinado sobre firme de hormigón.

Todo el viario contará con la señalización horizontal y vertical que sea necesaria para el correcto funcionamiento de la trama viaria, dispuestas con las condiciones establecidas en el art. 14 del Decreto 72/92 (Eliminación de Barreras Arquitectónicas). Más datos en el apartado correspondiente a Características y Trazado de las Redes de Infraestructura.

Así mismo se deberá cumplir con lo establecido en el art. 41 del Título tercero referente a Condiciones Generales de las Obras de Urbanización.

B) Infraestructuras básicas de agua potable y saneamiento: Se ha presentado a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento una solicitud de asesoramiento sobre las normas de la Compañía Suministradora en cuanto a los materiales, calidades y piezas especiales, así como los requisitos que deben reunir los caudales mínimos, trazados y Secciones de las tuberías, punto de conexión con las redes municipales e hipótesis de cálculo que fuesen prefijadas por dichos Servicios Técnicos, y se ha recibido Informe de la misma, donde garantiza que la actuación que nos ocupa y cuya documentación presentamos en el plan Parcial se atiene a las normas de la citada Compañía, y que para un futuro desarrollo se presentará Documentación Complementaria en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Más datos en el apartado correspondiente a Características y Trazado de las Redes de Infraestructura.

Así mismo se deberá cumplir con lo establecido en el art. 41 del Título tercero referente a Condiciones Generales de las Obras de Urbanización.

C) Energía eléctrica: La disposición de la red y demás elementos del sistema de abastecimiento y distribución de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la Compañía Suministradora de Sevillana de Electricidad; ésta ha contestado a nuestra solicitud de Asesoramiento con un Informe que fija las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones, y de cuyo cumplimiento en este Proyecto deberán dar conformidad los Servicios Técnicos de la misma en el correspondiente Proyecto de Urbanización que se tendrá que desarrollar. Más datos en el apartado correspondiente a Características y Trazado de las Redes de Infraestructura.

Así mismo se deberá cumplir con lo establecido en el art. 41 del Título tercero referente a Condiciones Generales de las Obras de Urbanización.

D) Telefonía: Se ha presentado a los Servicios Técnicos de Telefónica, S.A., una solicitud de asesoramiento sobre las normas de la citada Compañía Suministradora en cuanto a las Instalaciones de la Red de Telefonía, cumpliendo con las normas y requisitos establecidos por la citada Compañía, y que para un futuro desarrollo se presentará Documentación Complementaria en el correspondiente Proyecto de Urbanización

Artículo 34. *Condiciones de desarrollo de las obras.*

A) Medidas protectoras y correctoras referentes al saneamiento de aguas residuales y vertidos:

— Queda prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros.

— Durante la fase de ejecución del Proyecto se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red ya mencionada; así mismo, mientras no exista conexión directa a las Redes de Saneamiento y Abastecimiento proyectadas (según las medidas Correctoras y Protectoras que se establecen

en esta Modificación Puntual) no se podrán otorgar Licencias de Apertura.

— Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los Sistemas de Depuración Municipales. Caso de ser necesario, las Aguas Residuales habrán de someterse a Depuración Previa en la propia industria que garantice la consecución de esos niveles.

— Las Instalaciones cuya producción de Aguas Residuales se mantengan dentro de los parámetros admisibles, podrán verter directamente a la Red con sifón Hidráulico interpuesto.

B) Medidas protectoras y correctoras para garantizar el control de desechos y residuos:

Durante la fase de construcción y funcionamiento se deberán adoptar las siguientes medidas:

Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.

— Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

— Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras o proyectos a ejecutar en el sector.

Así mismo, el Ayuntamiento de Arahál, en la fase de recepción provisional y definitiva de las obras de Urbanización, llevará a cabo la limpieza viaria, la recogida de residuos así como el resto de servicios municipales. Previamente será la Promotora la encargada de realizar dichos Servicios.

C) Medidas protectoras y correctoras referentes a vertidos:

Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o adicionales y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE 57 de 8 de marzo).

D) Medidas protectoras y correctoras referentes a prevención ambiental:

Deberán recogerse los Procedimientos de Prevención Ambiental regulados en el título II de la Ley 7/94, de 18 de mayo de Protección Ambiental y desarrollado por medios de los siguiente Reglamentos:

Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 292/1995, de 12 de diciembre.

Reglamento de Informe Ambiental aprobado por Decreto 153/96 de 30 de abril.

Reglamento de Calificación Ambiental aprobado por Decreto 297/1995, de 19 de diciembre.

Así mismo, deberá de cumplirse lo establecido en el reciente Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental.

Además, previa a la concesión de la licencia Municipal de las actividades industriales que se implanten en el sector, deberá de cumplimentarse favorablemente el Procedimiento de Prevención Ambiental que resulte de la aplicación del punto anterior, que se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

— Garantizar el cumplimiento de los niveles de ruido y vibraciones establecidos en el Reglamento de la Calidad del Aire.

— Garantizar la ausencia de molestias en la población derivadas de la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

— Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación de la zona.

E) Medidas protectoras y correctoras referentes a la emisión de ruidos:

Se deberá garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, las condiciones de implantación del sector habrán de adecuarse a los niveles máximos equivalentes permitidos de ruidos emitidos al exterior, establecidos en el Anexo III del Decreto 74/1996 de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.

F) Medidas protectoras y correctoras a aplicar en la fase de obras:

Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

El tráfico de la maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población; para ello la maquinaria de la obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios y si es necesario se crearán caminos de obra provisionales que reduzcan al mínimo posible la incidencia en el tráfico de la N334/N333.

Los materiales de obra procederán de explotaciones debidamente legalizadas.

G) Medidas protectoras y correctoras referentes a restos arqueológicos:

Para el caso de que aparezcan restos arqueológicos se establecerá un Procedimiento Cautelar durante las fases de Urbanización y Edificación; para ello se recuerda la obligación de comunicar su aparición a la Consejería de Cultura, según el art. 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

H) Medidas protectoras y correctoras referentes a aguas pluviales:

En el desarrollo Urbanístico se atenderá principalmente a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

I) Medidas protectoras y correctoras referentes a ley de carreteras:

La Línea de Edificación respecto a la actuación habrá de establecerse conforme a lo establecido en la Legislación de carreteras. Así mismo las condiciones de Ordenación del sector deben garantizar suficientemente una correcta accesibilidad de los vehículos pesados al polígono, así como la fluidez del tráfico en la Travesía de Arahál.

Artículo 35. Control municipal.

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

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

Artículo 36. *Recepción de la urbanización.*

Se estará a lo dispuesto en el art. 154 de la LOUA:

Artículo 37. *Adquisición de las facultades urbanísticas.*

1. Los plazos para dar cumplimiento a los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización serán los establecidos en el plan de etapas del Plan Parcial.

2. Plazos de edificación: El plazo máximo para solicitar licencia de edificación será de cuatro años desde la Recepción Definitiva de las obras de Urbanización por el Ayuntamiento.

Artículo 38. Estudio de detalle: *Ámbito.*

El ámbito mínimo para el desarrollo de un Estudio de Detalle será el de una parcela de adjudicación de las resultantes del Proyecto de Reparcelación, siempre y cuando se justifique en este segundo caso la no creación de condicionantes sobre las condiciones de edificación de otras parcelas de la manzana que no sean las propias establecidas en este Plan Parcial.

Para el caso de trasvase de edificabilidad o número de Naves entre distintas manzanas del Plan Parcial, el ámbito mínimo será el de las manzanas o parcelas entre las que se realice el citado trasvase.

Artículo 39. *Contenido.*

Los Estudios de Detalles podrán contener en sus determinaciones:

A) La adaptación o el reajuste de las alineaciones o rasantes señaladas en el Plan Parcial.

B) La Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las normas particulares de edificación de la zona que desarrolle pudiendo notificarse los retranqueos mínimos siempre que se trate de un frente completo de manzana.

C) La definición de un Viario Interno Privado que resulte necesario para ubicar los aparcamientos o proporcionar accesos a las distintas edificaciones o parcelas definidas en la manzana.

D) La previsión de unas Áreas Libres, comunes, de carácter privado que puedan presentar servicio a varias parcelas de la manzana,

E) El trasvase de edificabilidad y número de parcelas entre manzanas .

Así como lo establecido en el art. 15 de la LOUA.

Artículo 40. *Obligatoriedad.*

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle en los siguientes supuestos:

Cuando se pretenda edificar una parcela creando condicionantes a la edificación de otras parcelas de la misma manzana.

Cuando se pretenda dotar de acceso rodado a alguna parcela por terrenos de otra propiedad.

Cuando se pretenda crear Áreas Libres o Deportivas comunes o Áreas Peatonales o Rodadas de carácter privado en el interior de una parcela y no se desarrolle la totalidad de la edificación de esa parcela por un Proyecto unitario del conjunto. Se excluye de esta obligación el caso de creación de un viario interno común de acceso inmediato a 4 parcelas como máximo y que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales no tenga relevancia en la estructura de la manzana.

Artículo 41. *Condiciones de los estudios de detalle.*

A) En el caso de adaptación o reajuste de las alineaciones o rasante del Plan Parcial deberán:

Justificar la necesidad de la adaptación o reajuste de las alineaciones rasantes.

Demostrar la no afección a otras manzanas próximas o el mantenimiento de las magnitudes básicas del Plan Parcial.

En el caso que la modificación introducida genere costes de Urbanización adicionales a lo establecido en el Plan Parcial, estos deberán quedar asumidos por el promotor del Estudio de Detalle

B) En el caso de previsión de áreas mancomunadas de servicios deberán:

Garantizar el acceso rodado y peatonal a dichas áreas independiente del resto de parcelas resultantes en la manzana.

C) En el caso de ordenación de volúmenes, el Estudio de Detalle podrá:

Limitarse al establecimiento de unos parámetros edificatorios y volumétricos que siendo complementarios de los de la zona que afecte, justifiquen y garanticen una correcta interrelación existente entre las edificaciones a implantar dentro de la manzana.

Establecer condiciones estéticas en cuanto a texturas, materiales, colores y formas arquitectónicas que garanticen un desarrollo homogéneo de la edificación y de los cerramientos de parcela en toda la manzana.

D) En el caso de previsión de un viario interno privado a la manzana, deberán:

Fijar las alineaciones y rasantes del viario interno con el mismo detalle que el Plan Parcial.

Prever una anchura mínima de la calzada rodada de 7 m. y en caso de que constituyese un fondo de saco deberá estar rematada de modo que pueda cambiar el sentido de su marcha, mediante maniobra, un vehículo semipesado (furgoneta, camiones de poco tonelaje, etc.)

Prever una anchura mínima de 4 m. para los pasos peatonales exclusivos.

E) En el caso de trasvase de edificabilidad y número de Parcelas deberán:

Justificar el cumplimiento de las magnitudes máximas urbanísticas de aprovechamiento y capacidad previstas por el Plan Parcial para las parcelas o manzanas que constituyan ámbito del Estudio de Detalle.

Asumir el aumento de los costes de Urbanización del Plan Parcial que el trasvase de edificabilidad o número de Parcelas puedan provocar.

Capítulo III

Normas de edificación

I

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Artículo 42. *Protección para el uso viario.*

1. Las obras sobre solares deberán estar valladas sin sobrepasar las alineaciones públicas establecidas en el Plan Parcial. El vallado deberá tener al menos 2 mts. de altura y cuando exista un edificación a menos de 6 mts. de distancia deberá ser opaco y resistente a los impactos, solo permitiéndose el vallado de tela metálica mayada cuando estén a mayor distancia.

2. Cuando esté debidamente justificado y así conste en la Licencia Municipal de obras, se podrán ocupar espacios públicos del viario. En este caso se dispondrá siempre de una señalización adecuada en calzadas de tráfico rodado con señales luminosas nocturnas y vallas reflectantes. Asimismo, en los casos que exista peligro de caída de materiales se dispondrá además de las medidas de Seguridad de la propia edificación de un paso peatonal cubierto con tablas a lo largo del acerado colindantes con la obra.

3. Sobre vallado de obras se establece lo siguiente:

— 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.

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

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

— 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 tabloneros 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.

— 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.

— 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.

— 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.

— 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.

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

— 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.

— 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.

— 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.

Artículo 43. *Accesos.*

1. Los accesos de las obras deberán estar claramente señalados con placas de tráfico o señales luminosas desde una distancia mínima de 20 mts.

2. No se podrá ocupar la calzada rodada, salvo que así se previese en la licencia de edificación, con vallas, tablas, etc. para facilitar la entrada en la obra. En los acerados se señalará la entrada en las obras de los vehículos necesarios y se estable-

cerá la protección necesaria para mantener el tráfico de peatones con las mínimas interferencias.

3. Los desperfectos causados por los accesos a obras en las vías públicas deberán ser los mínimos posibles y estar subsanados por completo previamente a la petición de la Licencia Municipal de Primera Ocupación.

Artículo 44. *Conexión con las redes de servicio.*

En cualquier obra de conexión con una de las redes de infraestructura que estuviesen en servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias que impidan el corte temporal del mismo a otros usuarios, con la obligación de la reposición a su estado primitivo, previa a la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

II

Condiciones comunes a todas las zonas

Artículo 45. *Normas generales de edificación.*

Será de aplicación lo determinado en el Título 3º Capítulo 3.º (Normas generales para la Edificación) de las NN.SS. de Arahal, salvo en aquellos aspectos que puedan entrar en contradicción con las normas particulares establecidas en la Ordenanza.

Artículo 46. *Normas generales de uso.*

Los usos pormenorizados del Suelo y la Edificación, que se determinan en las respectivas Ordenanzas Particulares de zona se regirán por lo determinado en el Título 3º, Capítulo 2º (Ordenanzas Generales de Uso).

Artículo 47. *Normas generales estéticas.*

1. De la edificación:

A) En el tratamiento de las edificaciones y de los espacios libres no se establecerán diferencias entre zonas o fachadas principales o traseras.

B) Todos los cuerpos construidos sobre cubierta de los edificios, tales como torres de refrigeración y chimeneas de ventilación deben quedar eficazmente integrados en el diseño del edificio, o quedar ocultos, de forma que no puedan ser vistos desde los espacios públicos.

C) Se utilizarán preferentemente los revestimientos lisos y con acabado en color blanco o tonos suaves, admitiéndose la posibilidad de utilización de placas de hormigón prefabricados, ladrillo cerámico enfoscado y pintado y bloques de hormigón con texturas y color. Asimismo, se podrán utilizar los revestimientos metálicos en su totalidad, no solo en cubierta y faldones.

D) Los espacios de parcela libres de edificación y no destinadas a aparcamientos deberán ser ajardinadas y arboladas, al menos en un 50% de su superficie, admitiéndose pérgolas, etc. no cubiertas o cubiertas con elementos ligeros: toldos, parras, etc.

2. De los cerramientos de parcela:

Los cerramientos, bien sea de parcela de uso privado o de uso público (en caso de que queden vallados), se regirán por las siguientes condiciones:

A) En los frentes a viales, así como en las separaciones y linderos interiores, su altura máxima será de dos metros.

B) El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse:

B.1) Con elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.

B.2) Mediante soluciones diáfanos de 250 cm. de altura total.

B) Los cerramientos de parcelas que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrá resolverse con cerramientos ciegos hasta 250 cm. de altura máxima, con independencia de su longitud.

D) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc...)

E) Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse:

E.1) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de 3 m. y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

E.2) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lidero una altura superior a 150 cm. por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

3. De las instalaciones en fachada:

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 30 cm. del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

4. De la publicidad:

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.

III

Ordenanzas particulares de zona

SECCIÓN I: Zona industrial.

Artículo 48. Categorías.

Se establece una sola categoría dentro de las Ordenanzas del Proyecto, que es Industrial, Grado 2, según las NN.SS.

Grado 2: Almacenes, comprende los siguiente grupos:

1. El correspondiente a la definición de este art.

2. Cumplirán además las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establecen en los apartados art.3.2.11 de las NN.SS.MM. de Planeamiento.

Ello no quita que se pueda desarrollar un Estudio de Detalle, tal como se establece en este documento de Planeamiento, para la creación de un Viario Interior que posibilite la creación de un Mini-Polígono, acogiendo tanto a la Normativa de Redes de Infraestructura como a las Condiciones de Uso, Edificación, Parcela etc.

Por otro lado se permite una gran versatilidad para la ubicación de una gran superficie, pudiendo permitirse la agrupación de parcelas.

Grado 2

Artículo 49. Condiciones de la parcela.

A efectos de Segregación y Agrupación se establece como parcela mínima edificable la de 200 m², con frente mínimo de 10 m. y cuya forma permita la inscripción de un círculo de 7 m. en su interior.

Artículo 50. Condiciones de uso.

1. El Uso Característico de la zona es el Industrial Intensivo, industria y almacenaje. Según art. 3.2.11 condiciones de la industria y almacenaje de las NN.SS de Arahal.

2. En caso de Ejecutarse sótano para aparcamiento, tendría en este caso la rampa de acceso una anchura no menor de 3 m., con un tramo de espera horizontal de 4 m. de longitud mínima, en contacto directo con la embocadura de acceso al garaje.

3. Son usos compatibles:

Residencial, vivienda de Conserje o Guarda en edificio independiente.

Oficina al servicio de las instalaciones industriales.

Artesanía en todas sus categorías.

Garaje y aparcamiento.

Industrial. Se admiten todas sus categorías.

Recreativo. Se admite como uso complementario el servicio del personal de la industria.

Deportivo en categoría 6.^a y 7.^a

4. Son usos prohibidos los restantes.

Artículo 51. Condiciones de edificación.

1. La edificación será adosada.

2. La edificación deberá situar su fachada sobre alineación de calle.

3. La construcción se separará del testero una distancia igual a la altura de la edificación, con mínimo de 5 mts.

4. La posición de la edificación, y su distribución interior, garantizarán que la carga y descarga puedan realizarse en el interior de la parcela.

5. En caso de agrupamiento de parcelas, tal como ya se ha indicado y su tipología sea separarse de un lindero lateral, este será como mínimo de 3 m. En caso normal de adosamiento no existirá ningún tipo de servidumbre a las parcelas contiguas.

6. La altura máxima se establece en 1 Planta sobre rasante, con posibilidad de entreplanta, para oficinas y 7 m.

7. La altura de cumbre no será superior a 10 m.

Artículo 52. Condiciones de aprovechamiento real.

1. El Coeficiente de Edificabilidad será: 1 m² edificables / m² de parcela.

2. Dentro de cada Manzana Industrial, y mediante un Estudio de Detalle previo, se podrá redistribuir, entre las parcelas, el Aprovechamiento Real Máximo previsto por Manzanas en el Plan Parcial.

3. La ocupación máxima será 100%.

4. Se permitirá la entreplanta en un 20% de la planta baja no siendo esta computable a efectos de edificabilidad. Con una altura mínima de 2,20m

Artículo 53. *Condiciones estéticas.*

1. Los cierres de parcela no podrán tener una altura superior a 2,50 m.

2. Como materiales de fachada se empleará preferentemente el bloque de hormigón prefabricado la placa de hormigón prefabricado y la chapa galvanizada en cualquier color. Se prohíbe el empleo de revocos lisos y rugosos y el ladrillo visto excepto el de excepcional calidad.

3. Las medianerías vistas deberán tratarse como fachadas.

4. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se contemplen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc...

5. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán tratarse con igual nivel de calidad que la Edificación Principal.

El resumen de estas Ordenanzas es el que sigue:

1. Industria intensiva.
2. Posibilidad de retranqueo.
3. Parcela mínima: 200 m².
4. Fachada mínima: 10 m.
5. Retranqueo mínimo a linderos de Parcelas: no se exige, o en caso de exigir retranqueo, deberá ser homogéneo para todo un frente de manzana siendo este retranqueo como mínimo de 5 m de forma que posibilite el acceso de vehículos con posibilidad de aparcamientos.

6. Altura máxima: 1 planta, y posibilidad de entreplanta.

7. Ocupación máxima: 100%.

8. Edificabilidad máxima: 1 m²/m² (20% de entreplanta, no computable).

9. Usos permitidos:

- Oficinas al servicio de otras instalaciones.
- Artesanía.
- Garajes y aparcamientos.
- Industrial.
- Recreativo, como uso complementario.
- Deportivo.

10. Será necesario una plaza de aparcamiento en el interior de cada nave.

Así como lo competente referido en el art. 3.2.11 y art. sección 4.ª ss. de las mencionadas NN.SS.

SECCIÓN II. *Zona social y comercial.*

Artículo 54. *Descripción.*

Zona de equipamiento S.I.P.S. Social-comercial, en edificaciones compactas, destinadas a Centro Cívicos ciudadanos Multifuncionales Socioculturales, Terciarios, Asistenciales y Recreativos.

Artículo 55. *Condiciones de uso.*

1. El Uso Característico de la zona es el de dotacional SIPS Sociocultural-Asistencial-Comercial.

2. El Uso Necesario es el de aparcamiento, sobre o bajo rasante, a razón de 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida.

3. Son Usos Compatibles:

- a) Las oficinas de administración.
- b) Los servicios municipales necesarios.

4. Son Usos Prohibidos los restantes.

Artículo 56. *Condiciones de la edificación.*

La tipología de las edificaciones a implantar será la edificación aislada, ó adosada ó paralela a algún vial, en las condiciones establecidas en las NN.SS. y en estas Normativas Reguladoras.

Artículo 57. *Condiciones de edificabilidad.*

1. El Coeficiente de Edificabilidad será de 1.5 m² edificables / m² de parcela. De manera que:

Denominación	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² t
Social	182.50	273.75
Comercial	182.50	273.75

Artículo 58. *Condiciones estéticas.*

Las edificaciones a implantar podrán componerse acordes tanto a las condiciones estéticas circundantes, como a su propia singularidad tipológica y carácter de hito, pudiendo utilizar los materiales que estimen necesarios para mejor adaptarse a su carácter representativo.

SECCIÓN III. *Zona deportiva.*

Artículo 59. *Descripción.*

Zona de equipamiento S.I.P.S. Parque Deportivo, destinado a edificaciones pequeñas y, principalmente, a pistas deportivas al aire libre e instalaciones auxiliares y zonas ajardinadas.

Artículo 60. *Condiciones de parcela.*

La parcela establecida en el Plan Parcial se considera, a todos los efectos, como indivisible.

Artículo 61. *Condiciones de uso.*

1. El Uso Característico de la zona es el de dotacional SIPS Parque Deportivo

2. El Uso Necesario es el de aparcamiento, a razón de 2 plazas por cada 100 m² de superficie construida, localizadas en el interior de la parcela.

3. Son Usos Compatibles:

- A) Las oficinas de administración .
- B) Los servicios municipales necesarios.

Artículo 62. *Condiciones de edificación.*

La tipología de las edificaciones a implantar será la edificación aislada, o paralela a algún vial, con una separación mínima a linderos de 5 m., y altura máxima de 2 plantas y 7 m. a cornisa.

Artículo 63. *Condiciones de edificabilidad.*

1. El Coeficiente de Edificabilidad será de 0.20 m² edificables / m² de parcela en equipamientos. Siendo por tanto el techo máximo edificable de 73.00 m²c.

2. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle que contemple el impacto de la instalación en su entorno.

Artículo 64. *Condiciones estéticas.*

Las edificaciones a implantar podrán componerse acordes tanto a las condiciones estéticas circundantes, como a su propia singularidad tipológica y carácter de hito, pudiendo utilizar los materiales que estimen necesarios para mejor adaptarse a su carácter representativo.

SECCIÓN IV. *Zona de espacios libres públicos.*

Artículo 65. *Descripción.*

Corresponde a los espacios ajardinados y arbolados, parques y plazas públicas, áreas peatonales y espacios libres polifuncionales, de ocio, estancia y esparcimiento de la población. Deben poseer unas condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, y tener garantizado un adecuado soleamiento, y equipados adecuadamente a la función que han de desempeñar.

Artículo 66. *Condiciones de parcela.*

Las parcelas establecidas en el Plan Parcial se considerarán a todos los efectos como indivisibles. La parcela mínima se establecen de 1.372,99 m², con círculo inscrito de diámetro 30 m. para los jardines.

Artículo 67. *Condiciones de uso.*

1. Uso característico o principal de jardines.
2. Usos compatibles públicos de dotaciones y servicios municipales en edificio exclusivo, instalaciones no permanen-

tes de quioscos, venta de helados, centros de transformación,... y estacionamientos públicos bajo rasante.

Artículo 68. *Condiciones de edificabilidad.*

Las construcciones destinadas a albergar usos compatibles con el de espacios libres no ocuparán más de un 10% de la superficie total del espacio libre, ni tendrán una altura superior a una planta y 4 m. de altura a cara inferior de alero. La suma total de Usos Compatibles que precisen construcción y usos compatibles al aire libre, no podrá exceder del 20% de la superficie neta del espacio libre.

Artículo 69. *Condiciones estéticas.*

El diseño de los espacios libres se realizará libremente, con especies adaptadas al lugar y de porte adecuado. Las edificaciones que alberguen usos compatibles se podrán componer acordes tanto a las condiciones estéticas circundantes, como a su propia singularidad tipológica y carácter de hito, utilizando los materiales más neutros posibles, y cubierta de tejas a modo de pabellón aislado.

SECCIÓN V. *Zona de viario, comunicaciones y aparcamiento.*

Artículo 70. *Descripción.*

Zona destinada a circulación rodada o peatonal o estacionamiento de vehículos, así como a paradas o aparcamientos de vehículos de transporte de viajeros.

Artículo 71. *Condiciones de uso.*

1. El Uso Característico es el de viario rodado o peatonal y aparcamiento de vehículos, con las condiciones establecidas en la reglamentación sectorial de aplicación.

2. Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente, aunque se permitieran, bajo autorización Municipal, instalaciones provisionales tipo quiosco de venta aislado, que no supere

los 5 m² ocupado siempre que no se invada la calzada rodada, y se deje un paso peatonal libre mínimo de 1,20 m.

3. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el art.2.2.15 Supresión de Barreras físicas de las NN.SS y lo dispuesto al Decreto 72/1992 de 5 de mayo «Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento de Arahál, de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Arahál a 4 de junio de 2008.—El Alcalde Presidente, Miguel Ángel Márquez González.

11D-7739