

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA  
DE GUZMAN

**REGISTRO DE ENTRADA**

30/09/2025 18:29

ENTRADA NÚMERO: 2887



FRANCISCO LOSADA  
ARQUITECTURA

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN  
INICIAL.**

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
CASTILLEJA DE GUZMÁN (SEVILLA)**

**SECTOR NORTE PLAN PARCIAL PP-04 "DOLMEN DE  
MONTELIRIO"**

**CLIENTE  
PROMONTORÍA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U.**

**TÉCNICO REDACTOR  
FRANCISCO LOSADA ENCINAS**

**FECHA  
MARZO 2025**

Trabajo	Documento de Aprobación Inicial para Modificación de las NNSS.
Inmueble	Suelo Rústico
Situación	Sector Norte, Plan Parcial PP-4 "Dolmen de Montelirio". Castilleja de Guzmán (Sevilla)
Ciente	Promontoría Coliseum Real Estate, S.L.U.

Nº Expediente

Fecha	Nº Versión	Aprobado	Revisado	Preparado
11 Agost 2025	04		MLT	FLE

## INDICE

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO .....	4
1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	4
1.2. ANTECEDENTES	5
1.3. FINES, OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN	7
1.4. LÍMITES DEL ÁREA DE INNOVACIÓN Y EDIFICACIONES PREEXISTENTES	8
1.5. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD	9
1.6. INFORMACIÓN. PARÁMETROS DEMOGRÁFICOS, VIVIENDA, USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO	11
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA .....	25
2.1. PROCESOS DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA REALIZADOS	25
2.2. PROCESOS DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA A REALIZAR	25
2.3. ANÁLISIS ALEGACIONES PRESENTADAS	26
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN .....	30
3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	30
3.2. DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS	30
3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA	39
3.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS	40
3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO PROPUESTO	41
3.6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	42
4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	44
4.1. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO	44

4.2.	OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN	59
4.3.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	60
4.4.	DEMANDAS DE SUMINISTROS	66
5.	MEMORIA ECONÓMICA .....	68
5.1.	JUSTIFICACIÓN LEGAL	68
5.2.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE	68
5.3.	ESTIMACIÓN DE COSTES	68
5.4.	VIABILIDAD ECONÓMICA	70
6.	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	72
6.1.	TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES	72
6.2.	TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR PP04	74
6.3.	TÍTULO TERCERO. PARCELACIONES, REPARCELACIONES Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN	77
6.4.	TÍTULO CUARTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	80
6.5.	TÍTULO QUINTO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	87
6.6.	TÍTULO SEXTO. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	114
6.7.	TÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO	114
6.8.	TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE PREVENCIÓN AMBIENTAL	122
7.	PLANOS.....	131
8.	ANEXOS .....	143
8.1.	DOCUMENTACIÓN EMPRESA SUMINISTRO ELÉCTRICO	143
8.2.	DOCUMENTACIÓN ALJARAFESA	156
8.3.	COMUNICACIÓN CONSEJERÍA DE CULTURA	165
8.4.	INFORME DE ALCANCE AMBIENTAL	169
8.5.	ESTUDIO ACÚSTICO	203
8.6.	ESTUDIO PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	241
9.	RESUMEN EJECUTIVO.....	474

## 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El presente documento para la Aprobación Inicial se redacta a solicitud de Promontoría Coliseum Real Estate, S.L.U, como propietaria mayoritaria del **área de suelo denominado Sector Norte PP-04 "Dolmen de Montelirio"**, según se denomina en las Normas Subsidiarias de la localidad de Castilleja de Guzmán y su adaptación a la LOUA.

#### SITUACIÓN



#### EMPLAZAMIENTO





## 1.2. ANTECEDENTES

En la actualidad el planeamiento general en el municipio de Castilleja de Guzmán, se basa, tal y como ya se ha citado, en las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas de manera definitiva en fecha 1 de junio de 1990, vigentes a pesar de no existir publicación de las mismas, así como su Adaptación a la LOUA, en fecha 26 de junio de 2009, publicada en BOP num. 228 de 1 de octubre de 2009.

Este sector dispone de una tramitación previa de modificaciones del planeamiento general, aprobaciones de planeamiento de desarrollo y de instrumentos de gestión, los cuales se resumen, de manera cronológica, en los siguientes puntos:

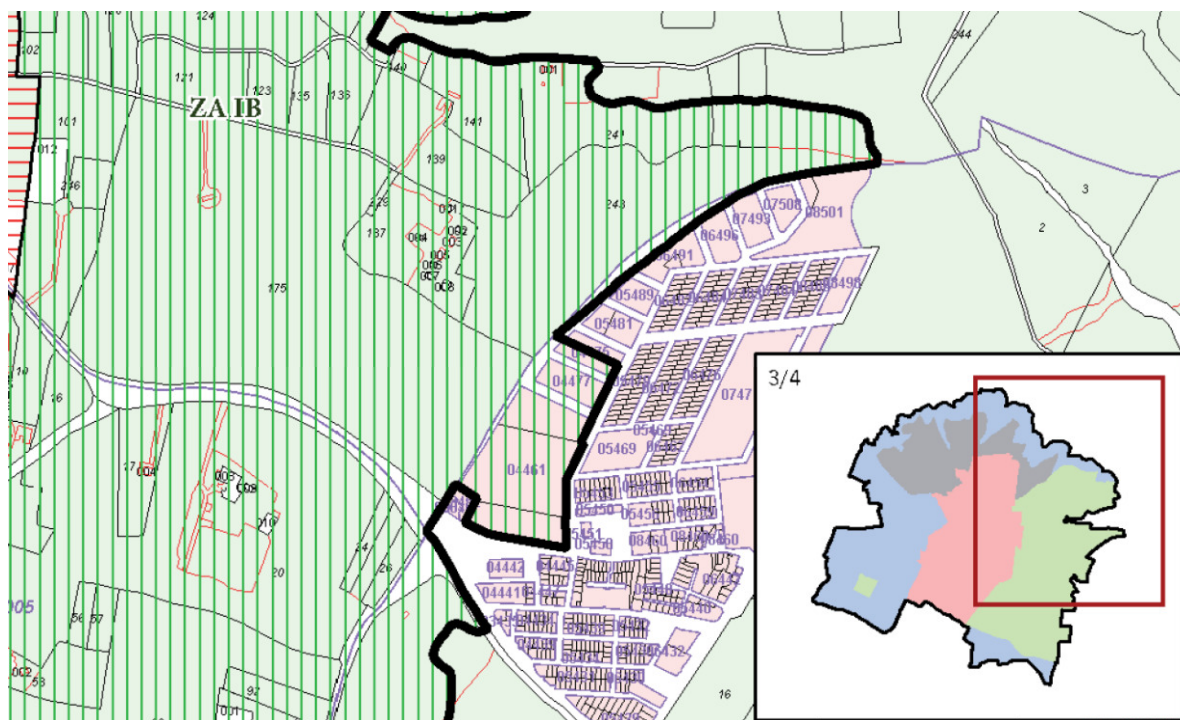
- Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales del sector PP-4 "Sector Norte, Dolmen de Montelirio". Aprobada definitivamente por resolución de la CPOTU de Sevilla el 4 de octubre de 2002.
- Plan Parcial PP-4 "Sector Norte, Dolmen de Montelirio". Aprobado definitivamente el 19 de enero de 2005. Publicado en BOP num. 139 de 18 de junio de 2005.
- Proyecto de Reparcelación Sector PP-4 "Sector Norte, Dolmen de Montelirio". Aprobado definitivamente por la Junta de gobierno Municipal en fecha 27/10/2005. Publicado en BOP num. 266 en fecha 17/11/2005.
- Proyecto de Urbanización Sector PP-4 "Sector Norte, Dolmen de Montelirio". Aprobado definitivamente por

la Junta de gobierno Municipal en fecha 09/06/2006. Publicado en BOP num. 230 en fecha 03/10/2009.

- Estudio de Detalle del PP-4 "Sector Norte, Dolmen de Montelirio" Manzana 1. Aprobado definitivamente el 03/04/2007. En el mismo se define la volumetría y las superficies a edificar dentro de la manzana de uso Terciario.
- Modificación de las NN. 55. del sector PP-4 "Sector Norte, Dolmen de Montelirio" Manzana 8. Aprobado definitivamente el 20/04/2007. En ella se modifica el número máximo de viviendas edificables en la manzana de uso Residencial Protegido, aumentándolo de 13 a 18 viviendas, así como las condiciones de parcelación de dicha manzana.

Con posterioridad a esta tramitación, se aprueba por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía el Decreto 57/2010 de 2 de marzo, por el que **se inscribe en el catálogo general del patrimonio histórico andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Arqueológica, la zona delimitada en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán (Sevilla).**

Este decreto incluye la delimitación como BIC de una superficie que se extiende por los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán, viéndose incluido en dicha zona gran parte del sector PP-04, y quedándose sin afectar una superficie de unos 36.300 m<sup>2</sup>s de la unidad de ejecución.



Además de ello, se estuvo tramitando un nuevo PGOU (aprobado provisionalmente con fecha 11/07/2013) que recogía la nueva delimitación del sector y mantenía en el resto de los suelos del antiguo Plan Parcial (zona norte) la ordenación pormenorizada y los aprovechamientos. No obstante, la entrada de una nueva corporación de gobierno en el ayuntamiento en junio de 2015 bloqueó definitivamente la aprobación de dicho PGOU.

La elaboración del presente documento de Aprobación Inicial viene precedida de la redacción y aprobación del correspondiente Documento de Avance de Modificación de las NNSS del sector, en cual fue aprobado por la Alcaldía del Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán según resolución nº145/2024 de fecha 27 de marzo de 2024.

### 1.3. FINES, OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

#### 1.3.1. FINALIDAD

La finalidad de la Modificación de las Normas Subsidiarias que se pretende tramitar tiene como objetivo el recoger las determinaciones reflejadas en las figuras de planeamiento aprobadas con anterioridad, pretendiendo su unificación y su adaptación a la delimitación dentro del sector del área afectada por la definición de BIC establecida en el Decreto 57/2010 de la Consejería de Cultura.

La presente innovación mediante modificación de las Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán requerirá de informes favorables de diversos organismos en base a las siguientes afecciones:

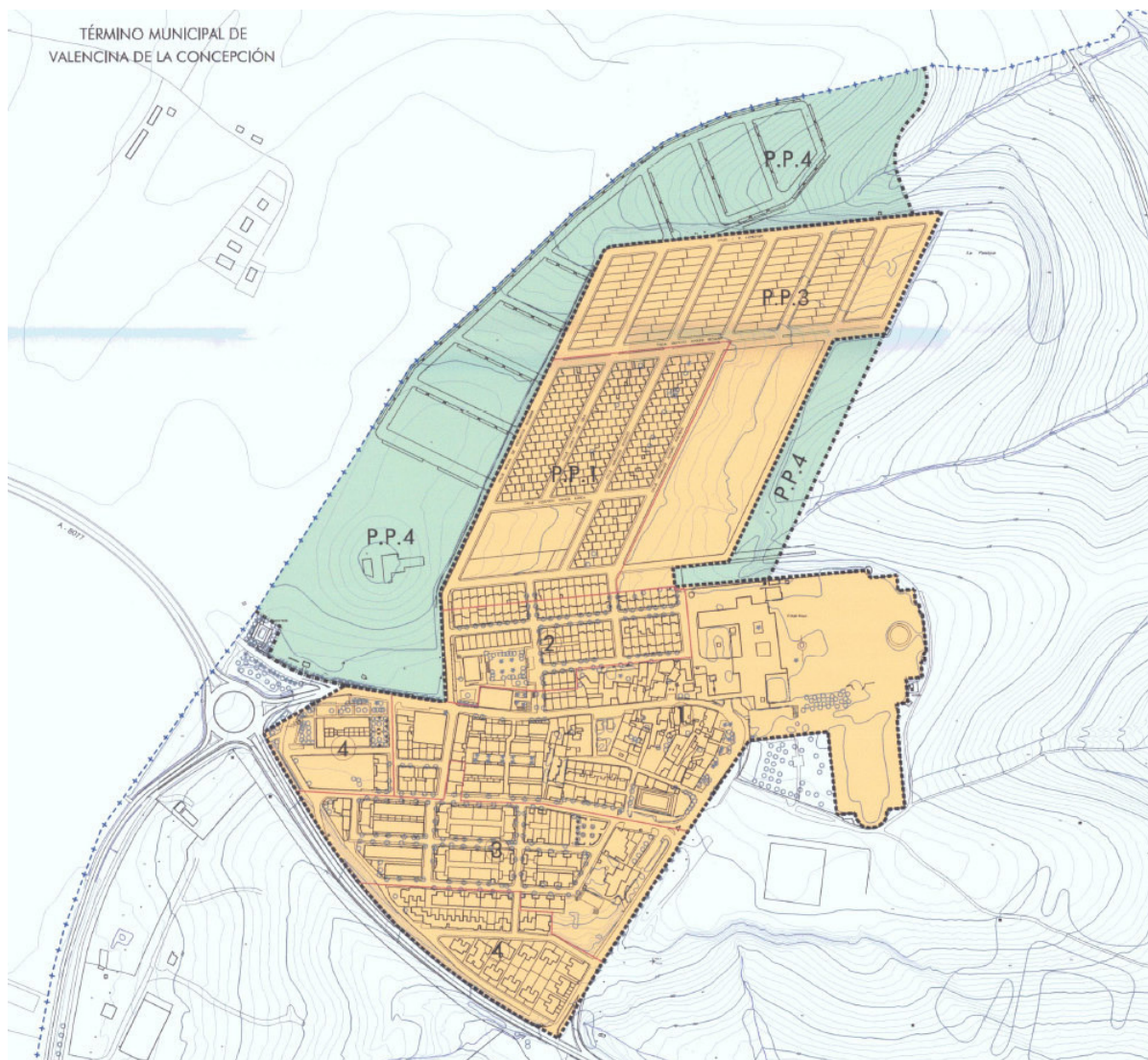
- Planes de Ordenación de ámbito territorial. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS).
- Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Arqueológica de la zona delimitada en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán.
- Carretera A-8077 Camas-Sanlúcar la Mayor, perteneciente a la Red Complementaria a la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía.
- Propietarios catastrales de los terrenos afectados por la modificación de la ordenación delimitada en la documentación gráfica.

#### 1.3.2. OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La Modificación de las Normas Subsidiarias y de su adaptación parcial a la LOUA que se pretende aprobar tiene por objeto definir los parámetros urbanísticos para el desarrollo del sector PP-4, en base a las figuras de planeamiento y gestión ya tramitadas, adaptándolo a las determinaciones de la normativa actual y nuevas afecciones surgidas desde la aprobación de las mismas.

El ámbito de actuación aparece delimitado en el plano 2.5 "Áreas homogéneas de Suelo Urbano" de la Adaptación a la LOUA de Castilleja de Guzmán (ver gráfico inferior) como Sector de Suelo Urbanizable Ordenado PP-4, no modificándose en ningún caso su delimitación.

El sector cuenta con una superficie total bruta (incluido SGEL) de 87.459,64 m<sup>2</sup>s, siendo la superficie neta del sector de 80.649,57 m<sup>2</sup>s.



#### 1.4. LÍMITES DEL ÁREA DE INNOVACIÓN Y EDIFICACIONES PREEXISTENTES

La totalidad del suelo del sector tiene una superficie discontinua que se distribuye en dos áreas diferenciadas cuyos límites se establecen a continuación.

El área oeste del sector se encuentra limitado al sur por el Cementerio de la localidad y la Avenida de Castilleja de la Cuesta, al este por las calles Miguel de Cervantes Saavedra y J.P. Forestier, así como por suelo agrario denominado "La Huera" constituido por la parcela 20 del polígono 1, al norte y al oeste queda limitado por la línea de separación con el término municipal de Valencina de la Concepción.

El área este del sector, se limita al sur por el Colegio Mayor Santa María, al este por la finca "La Huera", al oeste por la calle Manuel E. Patarroyo y al norte por la calle Gustavo Adolfo Bequer.

La superficie completa del sector se encuentra libre de edificaciones. Tan sólo se detectan una serie de estructuras situadas en el extremo norte del área, que en su momento se construyeron para su uso como huertos urbanos por iniciativa municipal, los cuales se encuentran actualmente abandonados y en desuso.

## 1.5. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

El sector se encuentra actualmente dividido en parcelas según la definición de las mismas establecidas en el Plan Parcial y en el Proyecto de Reparcelación aprobados en el año 2005.

Según las informaciones disponibles, la estructura de propiedad actualizada se corresponde con la siguiente estructura:



MANZANA	USO	PROPIEDAD	REF CATASTRAL	FINCA REGISTRAL
M1	Terciario	PROMONTORIA COLISEUM R.E.	0446103QB6404N00010X	1.204
M2	S.L.E.L.	AYUNTAMIENTO	0446102QB6404N0001MX	1.215
M3	Dotacional Asistencial	FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN S.A.	0446101QB6404N0001FX	1.205
M4	Libre Unif. Adosadas	INMOBILIARIA AMUERGA, S.L.	0447701QB6404N0001BX	1.243-1.270
M5	Libre Unif. Adosadas	INMOBILIARIA AMUERGA, S.L.	0447501QB6404N0001SX	1.271-1.295
M6	Libre Unif. Adosadas	PROMONTORIA COLISEUM R.E.	0548101QB6404N0001HX	1.208
M7	Dotacional Educativo	AYUNTAMIENTO	0548102QB6404N0001WX	1.216
M8	Libre Unif. Adosadas	AYUNTAMIENTO	0548901QB6404N0001WX	1.209
M9	Libre Unif. Adosadas	PROMONTORIA COLISEUM R.E.	0649101QB6404N0001DX	1.210
M10	S.I.P.S	AYUNTAMIENTO	0649102QB6404N0001XX	1.217
M11	Libre Unif. Adosadas	PROMONTORIA COLISEUM R.E.	0649601QB6404N0001PX	1.211
M12	Libre Unif. Pareadas	PROMONTORIA COLISEUM R.E.	0749301QB6404N0001DX	1.212
M13	Libre Unif. Pareadas	PROMONTORIA COLISEUM R.E.	0750801QB6405S0001MQ	1.213
M14	Libre Unif. Pareadas	PROMONTORIA COLISEUM R.E.	0850102QB6405S0001LQ	1.214
M15	S.L.E.L.	AYUNTAMIENTO	0850101QB6405S0001PQ	1.218
VIARIO				
M16	S.G.E.L.	AYUNTAMIENTO	0846027QB6404N0001BX	1.232
VIARIO				

La estructura de la propiedad actual del sector es la siguiente:

	SUELO (m <sup>2</sup> )	EDIFIC. (m <sup>2</sup> )	%
PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U.	19.571,91	16.054,18	52,82%
INMOBILIARIA AMUERGA, S.L.	7.497,18	7.420,00	24,41%
FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN S.A.	5.997,07	5.097,50	16,77%
AYUNTAMIENTO	35.647,33	1.820,00	5,99%
		<b>30.391,68</b>	<b>100,00%</b>

Según la información de que se dispone actualmente, las mercantiles Inmobiliaria Almuerga, S.L. y Fomento de la Edificación, S.A, se encuentran en la actualidad en proceso de concurso voluntario o de liquidación. Serán los titulares finales de los derechos en el sector los que deberán formar parte de la Junta de Compensación que desarrolle el ámbito, cuya designación actual se desconoce.



del Río, Dos Hermanas, Espartinas, Gelves, Gines, Mairena del Aljarafe, Palomares del Río, La Puebla del Río, La Rinconada, Salteras, San Juan de Aznalfarache, Santiponce, Sevilla, Tomares y Valencina de la Concepción.

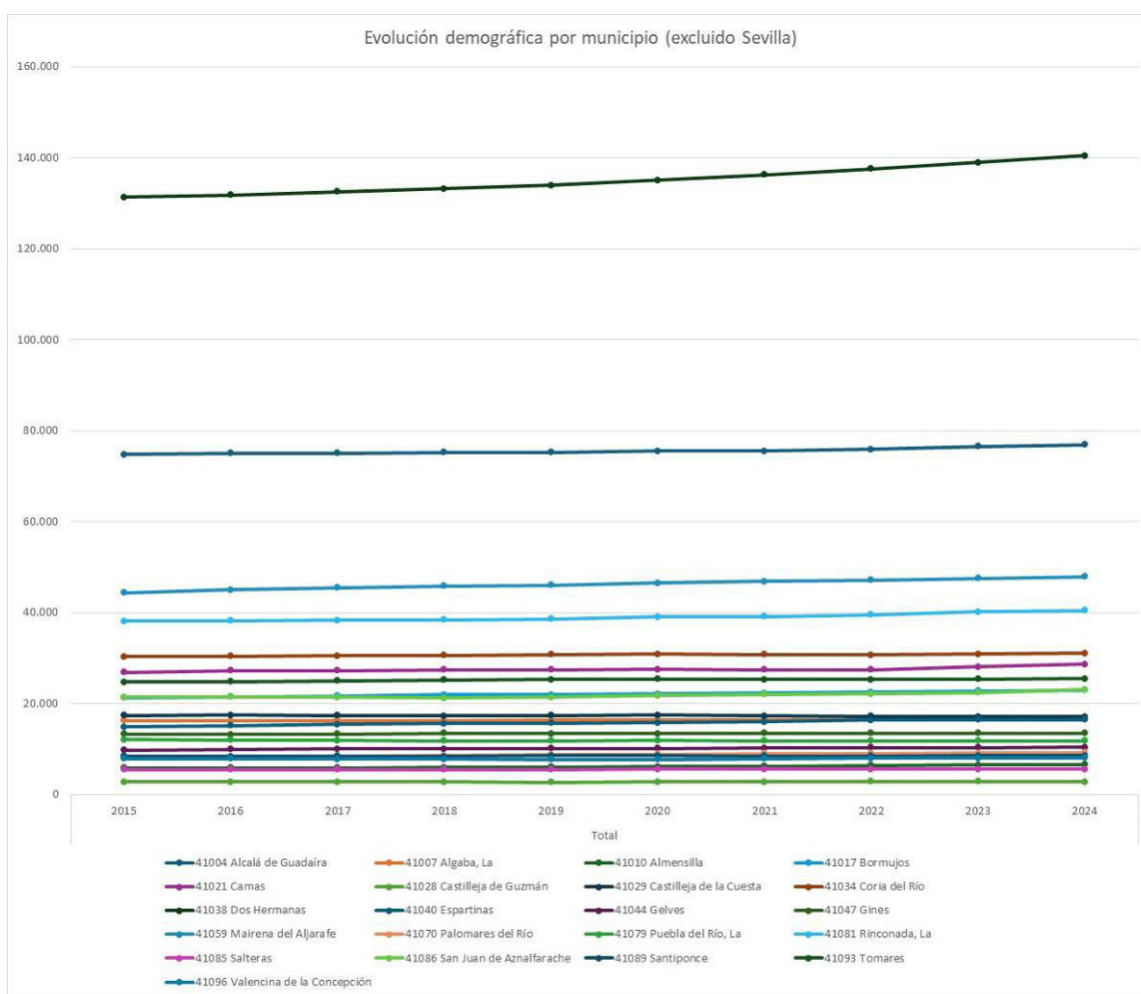
### 1.6.2. Evolución de la población

Tal y como establece la normativa se realiza un análisis que comprende los datos disponibles en los últimos diez años, obtenidos de los informes disponibles del Instituto Nacional de Estadística y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

En estos datos se puede constatar como el número de habitantes de la zona metropolitana aumenta tendencialmente de forma sostenida cada año (variación media del 0,18% anual), con un incremento notable en los últimos dos años respecto a años anteriores.

Se puede observar además como la población del término de Sevilla presenta una tendencia a ir perdiendo población de forma ligera pero sostenida (6.390 habitantes menos en 10 años, un -0,92%), mientras que la población de los municipios de la corona metropolitana va ganando habitantes en mayor medida (28.202 habitantes más en toda la serie, un 5,26% de aumento).

En el caso de Castilleja de Guzmán, la tendencia es a la estabilidad, ya que no se aprecian grandes variaciones en los 10 años analizados. El aumento de la población en este periodo es de 8 personas en total, lo que supone un aumento porcentual del 0,28%



**Cifras oficiales de población de los municipios españoles en aplicación de la Ley de Bases del Régimen Local (Art. 17)**

**Detalle municipal**

**Sevilla: Población por municipios.**

Unidades: Personas

	Total										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
<b>ÁREA METROPOLITANA SEVILLA</b>											
41004 Alcalá de Guadaíra	74.845	75.080	75.106	75.256	75.279	75.533	75.546	75.917	76.547	76.922	
41007 Algaba, La	16.279	16.203	16.275	16.301	16.374	16.503	16.484	16.491	16.618	16.666	
41010 Almensilla	5.861	5.919	5.929	6.008	6.080	6.175	6.287	6.415	6.537	6.653	
41017 Bormujos	21.362	21.476	21.667	21.964	21.972	22.180	22.390	22.536	22.780	22.970	
41021 Camas	26.861	27.258	27.293	27.463	27.509	27.560	27.490	27.443	28.157	28.705	
41028 Castilleja de Guzmán	2.855	2.857	2.835	2.826	2.821	2.833	2.860	2.866	2.874	2.863	
41029 Castilleja de la Cuesta	17.459	17.532	17.429	17.350	17.418	17.516	17.366	17.230	17.167	17.153	
41034 Coria del Río	30.358	30.418	30.535	30.657	30.777	30.908	30.774	30.714	30.887	31.095	
41038 Dos Hermanas	131.317	131.855	132.551	133.168	133.968	135.050	136.250	137.561	138.981	140.430	
41040 Espartinas	14.909	15.198	15.423	15.683	15.791	15.824	16.048	16.401	16.505	16.482	
41044 Geives	9.838	9.951	10.051	10.054	10.184	10.193	10.295	10.317	10.388	10.473	
41047 Gines	13.309	13.261	13.361	13.471	13.420	13.428	13.529	13.507	13.481	13.524	
41059 Mairena del Aljarafe	44.388	45.040	45.471	45.890	46.089	46.555	46.895	47.161	47.541	47.898	
41070 Palomares del Río	8.211	8.315	8.418	8.552	8.767	8.843	9.020	9.083	9.161	9.277	
41079 Puebla del Río, La	12.114	11.995	11.914	11.879	11.868	11.920	11.873	11.855	11.862	11.871	
41081 Rinconada, La	38.180	38.277	38.339	38.406	38.628	39.062	39.204	39.509	40.162	40.529	
41085 Salteras	5.492	5.498	5.499	5.477	5.530	5.564	5.646	5.616	5.627	5.580	
41086 San Juan de Aznalfarache	21.390	21.556	21.458	21.195	21.416	21.774	22.088	22.138	22.472	23.090	
41089 Santiponce	8.453	8.442	8.445	8.442	8.554	8.538	8.491	8.507	8.539	8.625	
41091 Sevilla	693.878	690.566	689.434	688.711	688.592	691.395	684.234	681.998	684.025	687.488	
41093 Tomares	24.743	24.851	25.042	25.220	25.359	25.455	25.370	25.341	25.374	25.488	
41096 Valencina de la Concepción	7.948	7.949	7.860	7.803	7.751	7.776	7.894	7.988	8.029	8.080	
<b>TOTAL</b>	<b>1.230.050</b>	<b>1.229.497</b>	<b>1.230.335</b>	<b>1.231.776</b>	<b>1.234.147</b>	<b>1.240.585</b>	<b>1.236.034</b>	<b>1.236.594</b>	<b>1.243.714</b>	<b>1.251.862</b>	
VARIACIÓN ANUAL		-553	838	1.441	2.371	6.438	-4.551	560	7.120	8.148	
<b>TOTAL (sin Sevilla)</b>	<b>536.172</b>	<b>538.931</b>	<b>540.901</b>	<b>543.065</b>	<b>545.555</b>	<b>549.190</b>	<b>551.800</b>	<b>554.596</b>	<b>559.689</b>	<b>564.374</b>	

**Notas:**

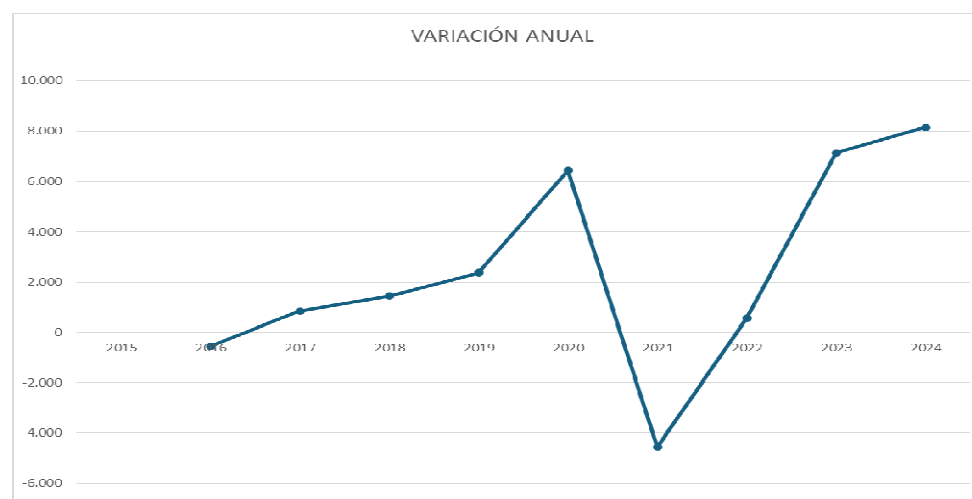
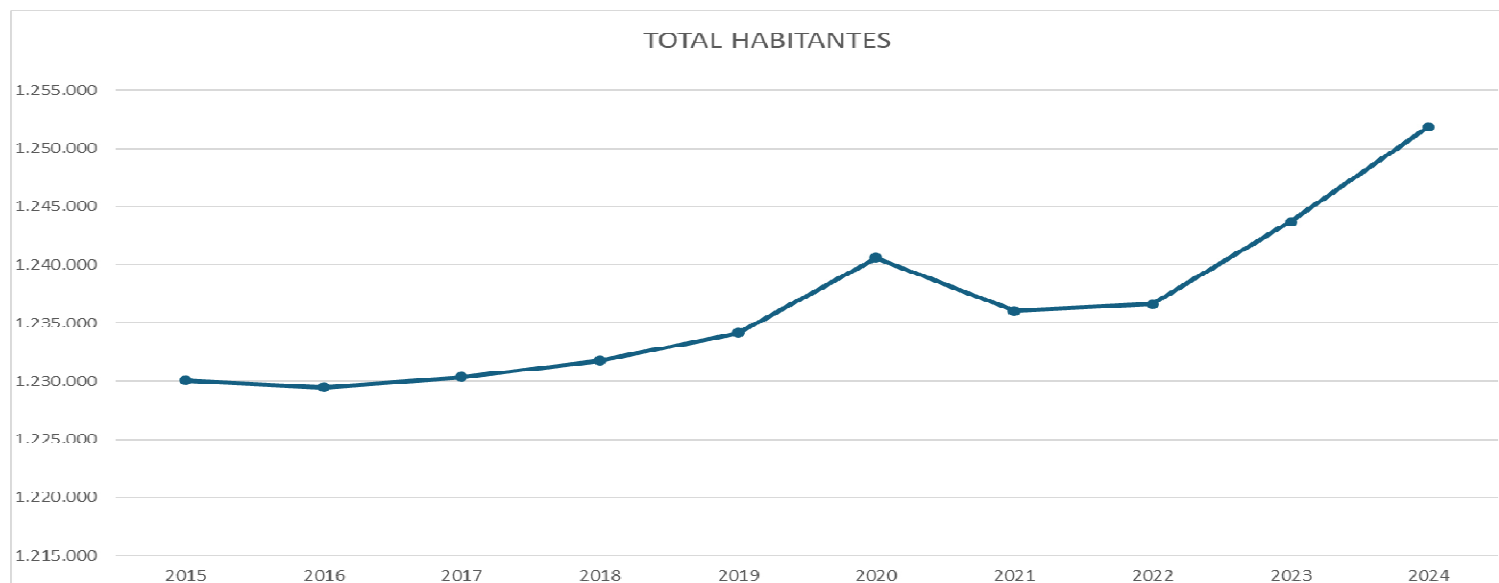
Las cifras de 1996 están referidas a 1 de mayo y las demás a 1 de enero.

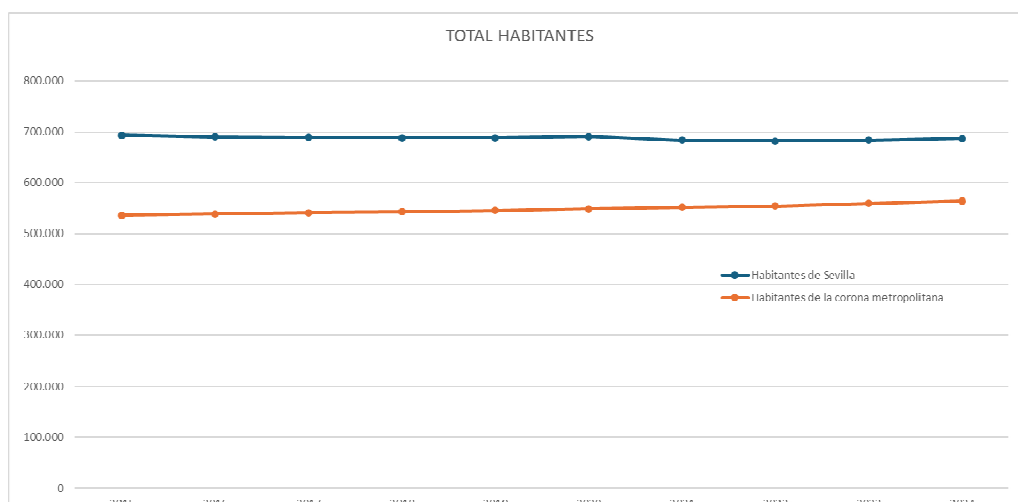
No existen cifras a 1 de enero de 1997 porque no se realizó revisión del padrón para ese año

Si en la serie de datos en algún año no existe población es porque a la fecha de referencia no existía el municipio.

**Fuente:**

Instituto Nacional de Estadística





### 1.6.3. Número de viviendas

Además del análisis sobre el censo poblacional y la demanda de vivienda, se ha realizado un pequeño estudio de la evolución en el número de viviendas en el ámbito de la zona metropolitana de Sevilla, con objeto de realizar una comparación entre ellos.

En este caso, los datos se han obtenido de varias fuentes, entre las que se encuentran el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y los Censos de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística.

#### Sevilla: Número de viviendas según notas

Unidades: Número de viviendas

ÁREA METROPOLITANA SEVILLA	TOTAL a 2001	TOTAL a 2011	TOTAL a 2021
41004 Alcalá de Guadaíra	24.041	32.554	32.822
41007 Algaba, La	4.891	6.485	7.484
41010 Almensilla	1.759	2.418	2.965
41017 Bormujos	4.852	7.998	9.136
41021 Camas	10.080	12.726	13.079
41028 Castilleja de Guzmán	921	1.071	1.053
41029 Castilleja de la Cuesta	5.866	6.971	7.362
41034 Coria del Río	9.497	13.259	13.904
41038 Dos Hermanas	38.899	50.651	56.736
41040 Espartinas	2.733	5.512	6.652
41044 Gelves	2.852	4.029	4.714
41047 Gines	3.950	4.912	5.216
41059 Mairena del Aljarafe	14.158	18.722	19.554
41070 Palomares del Río	2.062	3.049	3.729
41079 Puebla del Río, La	4.201	5.026	5.395
41081 Rinconada, La	11.341	15.129	16.016
41085 Salteras	1.367	2.264	2.327
41086 San Juan de Aznalfarache	8.127	10.504	10.537
41089 Santiponce	2.654	3.356	3.533
41091 Sevilla	296.989	337.225	327.393
41093 Tomares	7.018	9.110	10.301
41096 Valencina de la Concepción	3.248	3.571	3.570
<b>TOTAL</b>	<b>461.506</b>	<b>556.542</b>	<b>563.478</b>
<b>VARIACIÓN PERIODICA</b>		95.036	6.936

#### Notas:

Año 2001: Viviendas clasificadas por clase de vivienda, según municipio

Año 2011: Viviendas por tipo de vivienda. Municipios mayores de 2.000 habitantes

Año 2021: Viviendas familiares convencionales por municipio

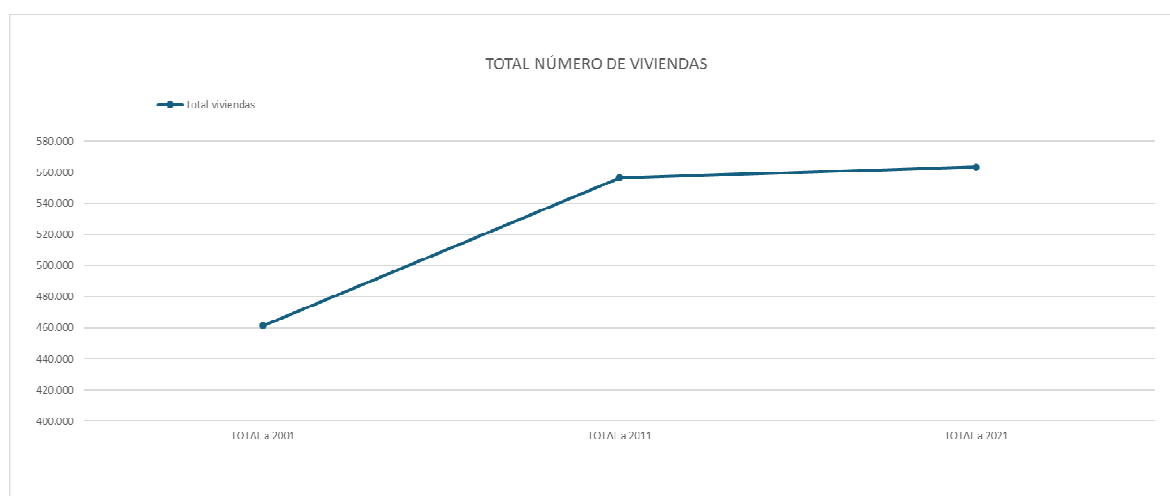
#### Fuente:

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Explotación de los Censos de Población y Vivienda del INE

Los datos disponibles se agrupan en valores inicialmente hasta 2001 y posteriormente por décadas hasta el año 2021. No se han publicado datos posteriores, por lo que no se disponen de datos hasta el año 2024. En cualquier caso, estos son suficientes para establecer un diagnóstico bastante aproximado sobre la evolución en el número de viviendas en la zona estudiada.

En los datos presentados en las tablas y gráficos podemos observar como la evolución en el número de viviendas ha sufrido una moderación notable desde el año 2011 al año 2021, tras la aceleración de la primera década del siglo.

Como se puede ver en la tabla anterior, el número de viviendas en el municipio de Castilleja de Guzmán ha permanecido estable en la última década analizada, incluso experimentando un leve retroceso en la cifra total de viviendas existentes.



Los datos pormenorizados correspondientes a Castilleja de Guzmán reflejan también este desarrollo residencial en el municipio durante los primeros años, moderándose en la segunda década.

#### Informe sobre Vivienda

##### Viviendas según su tipo

##### Castilleja de Guzmán

Unidades: Número de viviendas

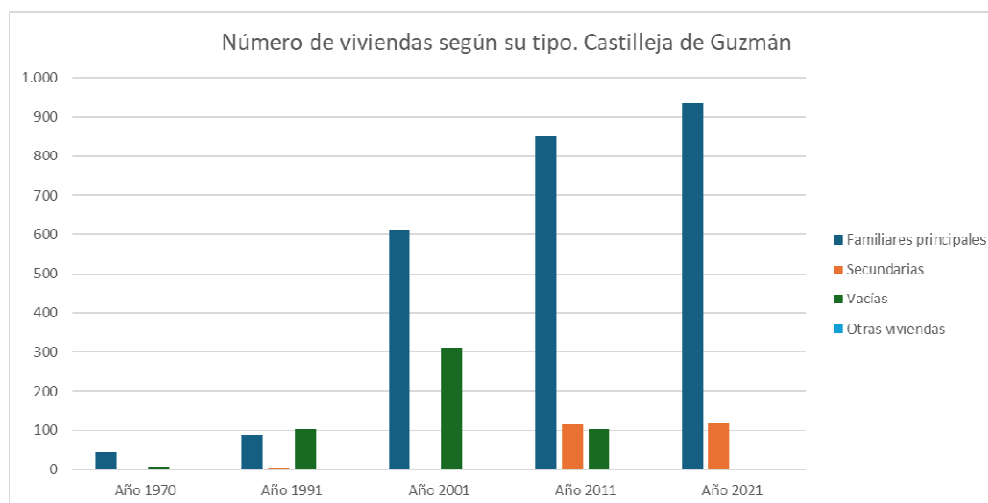
VIVIENDAS POR TIPO	Año 1970	Año 1991	Año 2001	Año 2011	Año 2021
Familiares principales	44	88	612	852	935
Secundarias	-	5	-	115	118
Vacías	9	104	308	104	-
Otras viviendas	-	-	1	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>53</b>	<b>197</b>	<b>921</b>	<b>1.071</b>	<b>1.053</b>

#### Notas:

No existen datos desagregados correspondientes a años posteriores a 2021

#### Fuente:

Atlas Digital de las Áreas Urbanas. SIOSE. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía



Teniendo en cuenta los datos disponibles, la evolución en el crecimiento del número de viviendas en el municipio supone un incremento del 16,29% en la primera década del siglo y del 8,89% en la segunda (considerando únicamente los datos disponibles en el año 2021).

#### 1.6.4. Demanda de vivienda

En relación con la demanda de viviendas, y a falta de otros datos fiables disponibles por parte de entidades tanto públicas como privadas, se ha realizado un análisis de los datos facilitados por las administraciones en relación con la demanda de vivienda protegida en el área metropolitana, en base a los registros de demandantes de cada uno de los municipios afectados. Estos datos han sido recopilados y se ofrecen en el portal de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

En las tablas y gráficos siguientes se recogen datos tanto de solicitudes realizadas como de inscripciones en los registros de demandantes finalmente realizadas. Las diferencias entre ambas cifras reflejan la existencia de cierto número de solicitudes que por una u otra razón no llegan a culminar el proceso de inscripción (desistimiento, solicitudes que no cumplen los requisitos, etc.)

Del análisis de estos datos, podemos concluir que el número de solicitudes de vivienda no deja de aumentar año a año, observándose un incremento total de solicitudes de 57.071 en los últimos 10 años en el total del área metropolitana. Así, el número de inscripciones en los registros de demandantes aumentó en 48.925 en el mismo periodo. Estas cifras suponen incrementos que rondan el 150% de variación en el ámbito temporal analizado.

Desagregando estos datos entre Sevilla capital y los municipios de la corona, encontramos que la variación en el primer caso es de 45.073 solicitudes y de 38.688 inscripciones (aumento medio del 158%), y de 11.998 solicitudes por 10.237 inscripciones en el segundo (aumento medio del 140%).

Además de ello, se puede observar como la variación anual en el número de solicitudes aumenta en todo el periodo, con la excepción de los años 2020 y 2023, es decir, cada año se presenta un número mayor de solicitudes de vivienda.

Podemos deducir, por tanto, que existe una clara tendencia creciente en la demanda de vivienda en la zona metropolitana de Sevilla, sufriendo algo de mayor presión Sevilla capital que la corona de municipios cercana.

Estos datos contrastan con la moderación en el crecimiento del número de viviendas, lo que supone la existencia de una demanda embalsada que va creciendo paulatinamente.

**Sevilla: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida**  
Unidades: Solicitudes e inscripciones en el RMDVP

ÁREA METROPOLITANA SEVILLA	Total										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
	nº solicitudes	nº solicitudes	nº solicitudes	nº solicitudes	nº solicitudes	nº solicitudes	nº solicitudes	nº solicitudes	nº solicitudes	nº solicitudes	
41004 Alcalá de Guadaíra	937	1.008	1.093	1.234	1.401	1.496	1.991	2.569	2661	3.186	
41007 Algaba, La	421	424	424	424	498	553	597	605	622	659	
41010 Almensilla	-	-	-	-	-	1	4	5	6	9	
41017 Bormujos	477	486	490	517	544	543	545	546	546	622	
41021 Camas	594	647	704	821	982	1.025	1.203	1.430	1657	1.980	
41028 Castilleja de Guzmán	11	11	11	11	11	13	13	14	14	14	
41029 Castilleja de la Cuesta	846	847	847	847	975	1.066	1.125	1.180	1226	1.361	
41034 Coria del Río	14	72	119	182	190	204	215	313	558	598	
41038 Dos Hermanas	-	-	-	-	-	29	64	71	72	77	
41040 Espartinas	105	112	112	112	112	116	120	121	123	138	
41044 Gelves	49	63	77	98	101	96	100	102	125	126	
41047 Gines	26	26	38	42	50	51	51	51	54	64	
41059 Mairena del Aljarafe	1.583	1.689	1.808	2.052	2.379	2.435	2.810	3.087	3390	4.072	
41070 Palomares del Río	-	-	1	8	16	23	33	40	50	115	
41079 Puebla del Río, La	563	578	578	578	578	579	599	600	601	644	
41081 Rinconada, La	1.500	1.591	1.929	2.089	2.433	2.484	2.866	3.164	3405	3.813	
41085 Salteras	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	
41086 San Juan de Aznalfarache	408	422	437	450	452	455	457	458	506	525	
41089 Santiponce	609	609	609	609	629	637	736	759	803	840	
41091 Sevilla	29.062	32.844	35.955	40.189	45.080	47.414	52.823	59.713	64943	74.135	
41093 Tomares	799	841	880	938	1.015	941	1.493	1.627	1777	1.959	
41096 Valencina de la Concepción	72	72	73	83	96	113	150	160	162	209	
<b>TOTAL</b>	<b>38.080</b>	<b>42.346</b>	<b>46.189</b>	<b>51.288</b>	<b>57.546</b>	<b>60.278</b>	<b>67.999</b>	<b>76.619</b>	<b>83.305</b>	<b>95.151</b>	
<b>INCREMENTOS</b>		<b>4.266</b>	<b>3.843</b>	<b>5.099</b>	<b>6.258</b>	<b>2.732</b>	<b>7.721</b>	<b>8.620</b>	<b>6.686</b>	<b>11.846</b>	

**Notas:**

Cifras a origen correspondientes al mes de diciembre de cada año

Las cifras inexistentes no están disponibles en los registros analizados

Las cifras del año 2024 corresponden a los datos del mes de noviembre. A la fecha de elaboración de este documento los datos de diciembre no estaban publicados.

**Fuente:**

Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio

**Sevilla: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida**  
Unidades: Solicitudes e inscripciones en el RMDVP

ÁREA METROPOLITANA SEVILLA	Total										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
	nº inscripciones	nº inscripciones	nº inscripciones	nº inscripciones	nº inscripciones	nº inscripciones	nº inscripciones	nº inscripciones	nº inscripciones	nº inscripciones	
41004 Alcalá de Guadaíra	838	922	997	1.130	1.271	1.461	1.832	2.406	2688	2.875	
41007 Algaba, La	240	240	240	240	299	372	418	425	426	445	
41010 Almensilla	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	
41017 Bormujos	452	459	461	483	500	506	506	506	506	534	
41021 Camas	328	461	507	595	737	765	849	985	1162	1.342	
41028 Castilleja de Guzmán	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
41029 Castilleja de la Cuesta	680	681	681	681	803	929	990	1.049	1097	1.184	
41034 Coria del Río	10	64	105	165	167	185	195	209	212	239	
41038 Dos Hermanas	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	
41040 Espartinas	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	
41044 Gelves	41	55	69	89	92	104	106	108	127	127	
41047 Gines	18	18	27	33	42	42	42	42	42	42	
41059 Mairena del Aljarafe	1.215	1.307	1.402	1.646	1.951	2.180	2.487	2.720	2995	3.499	
41070 Palomares del Río	-	-	1	8	16	26	33	39	49	107	
41079 Puebla del Río, La	0	0	0	0	0	0	4	5	6	8	
41081 Rinconada, La	1.390	1.479	1.803	1.955	2.289	2.392	2.756	3.049	3295	3.620	
41085 Salteras	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	
41086 San Juan de Aznalfarache	357	370	384	397	399	377	377	377	377	377	
41089 Santiponce	514	514	514	514	514	538	649	653	718	738	
41091 Sevilla	24.072	27.674	29.844	33.473	37.525	41.984	46.224	52.322	57000	62.760	
41093 Tomares	704	745	757	828	868	941	1.503	1.645	1793	1.814	
41096 Valencina de la Concepción	58	59	60	67	79	101	131	131	132	132	
<b>TOTAL</b>	<b>30.960</b>	<b>35.091</b>	<b>37.895</b>	<b>42.347</b>	<b>47.595</b>	<b>52.945</b>	<b>59.144</b>	<b>66.713</b>	<b>72.667</b>	<b>79.885</b>	
<b>INCREMENTOS</b>											

**Notas:**

Cifras a origen correspondientes al mes de diciembre de cada año

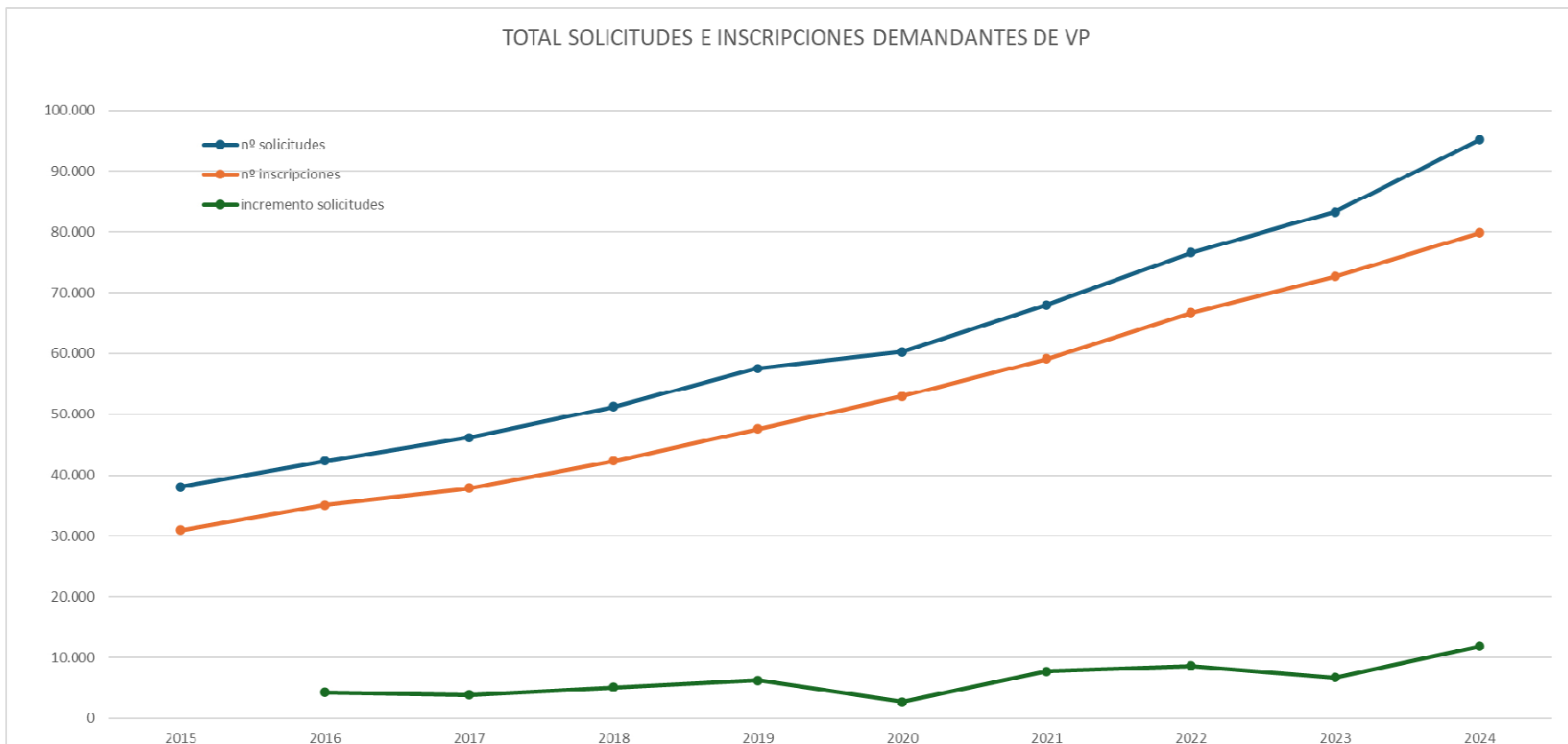
Las cifras inexistentes no están disponibles en los registros analizados

Las cifras del año 2024 corresponden a los datos del mes de noviembre. A la fecha de elaboración de este documento los datos de diciembre no estaban publicados.

**Fuente:**

Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio

### TOTAL SOLICITUDES E INSCRIPCIONES DEMANDANTES DE VP



En el caso del municipio de Castilleja de Guzmán, se han contabilizado en estos años, un total de 14 solicitudes de vivienda protegida, aunque no se disponen de datos oficiales sobre la intención de compra de otros tipos de vivienda.

### 1.6.5. Ocupación y usos del suelo

En este apartado, nos ceñiremos al ámbito del término municipal de Castilleja de Guzmán, analizando los datos disponibles sobre la evolución en la ocupación y usos del suelo.

Para ello se han usado datos disponibles en el Atlas Digital de Áreas Urbanas del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, así como del planeamiento general aprobado. Debemos indicar que la información disponible de los organismos estadísticos de las administraciones recoge datos discontinuos a lo largo de los años 2005, 2009, 2011 y 2014, no existiendo datos oficiales para poder realizar un análisis más reciente. Además de ello, podemos observar que las variaciones en todos los parámetros ofrecidos se producen únicamente entre los años 2009 y 2011, por lo que podemos sospechar que los mismos no son absolutamente precisos. Esta fecha de 2009 tiene sentido, ya que es el año en el que queda aprobada la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias, documento que recoge las modificaciones de planeamiento surgidas en los años anteriores. A pesar de que exista cierta discrepancia en los datos, podemos establecer unas conclusiones generales de los mismos.

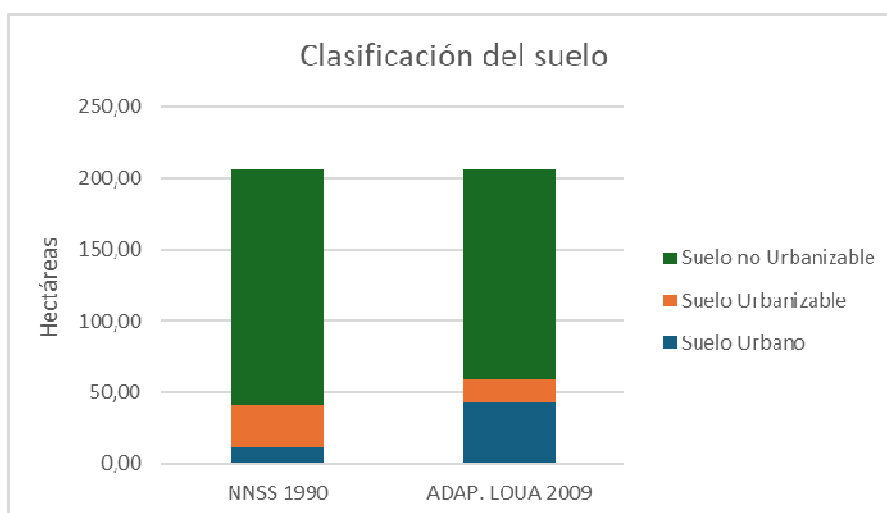
#### Clasificación del suelo

**Castilleja de Guzmán**  
Unidades: Hectareas

CLASIFICACION DEL SUELO	NSS 1990	ADAP. LOUA 2009
Suelo Urbano	11,49	42,97
Suelo Urbanizable	29,62	15,37
Suelo no Urbanizable	165,00	147,76
<b>TOTAL</b>	<b>206,10</b>	<b>206,10</b>

Fuente:

Elaboración propia a partir del planeamiento publicado



La evolución en la clasificación del suelo del término municipal desde la aprobación de las Normas Subsidiarias hasta el 2009 refleja un aumento en la superficie de suelo urbano, que crece en un total de 31,49

hectáreas, existiendo una disminución en la superficie de suelo urbanizable de 14,25 hectáreas y del suelo no urbanizable de 17,24 hectáreas. Este crecimiento en el suelo urbano se debe al desarrollo en esos años del sector PP-2 Divina Pastora, del que queda únicamente la unidad UE-3 por desarrollar (urbanizable) y quedando la UE-2 como suelo urbano no consolidado, hoy ya consolidado, así como el del Sector Norte AH-2, entonces urbanizable. La evolución en la superficie de suelo urbanizable refleja el desarrollo de los sectores anteriormente citados y la incorporación del sector que nos ocupa, el PP-4 Dolmen de Montelirio.

#### SUPERFICIES DE SUELO SEGÚN ADAP. PARCIAL LOUA DE LAS NNSS

Área Homogenea	Superficie total A.H.	Capacidad viviendas
<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>		
AH-1 Centro Histórico	148.612	365
AH-2 Zona Norte	79.360	237
AH-3 Zona Sur	124.930	288
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		
UE-2 PP-2 Divina Pastora	76.819	232
<b>TOTAL URBANO</b>	<b>429.721</b>	<b>1.122</b>
<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>		
PP-4 Dolmen de Montelirio	87.459	131
<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>		
UE-3 PP-2 Divina Pastora	66.238	
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	<b>153.697</b>	<b>131</b>

#### Informe Ocupación del Suelo CORINE

Estructura de las coberturas rímples artificiales. SIOSE

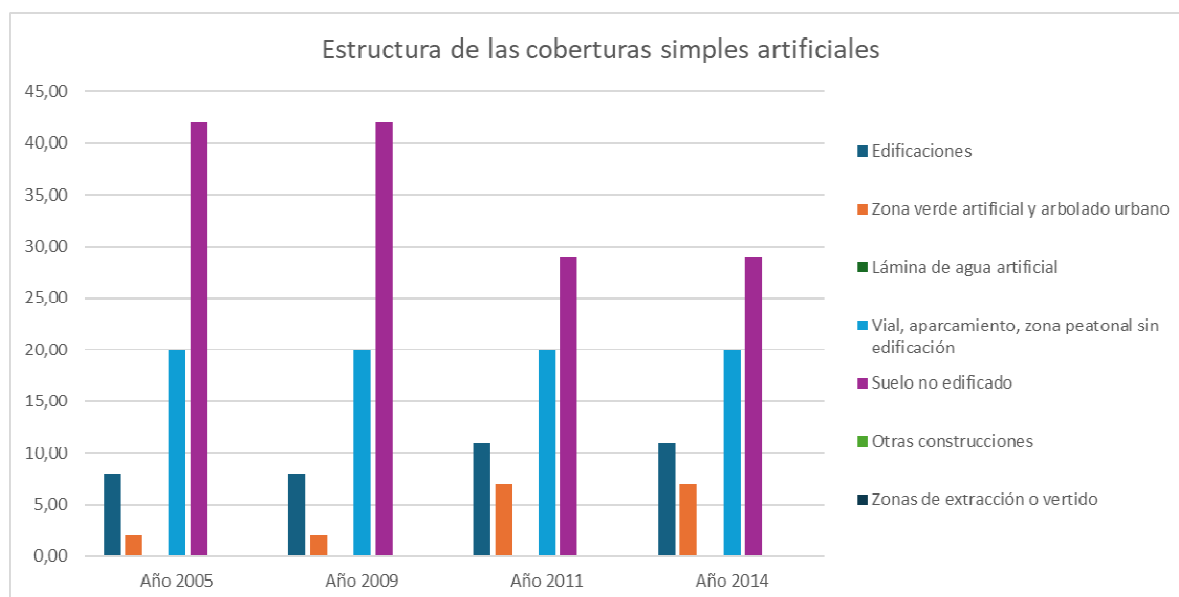
Castilleja de Guzmán

Unidades: Hectareas

COBERTURAS DE SUELO	Año 2005	Año 2009	Año 2011	Año 2014
Edificaciones	8,00	8,00	11,00	11,00
Zona verde artificial y arbolado urbano	2,00	2,00	7,00	7,00
Lámina de agua artificial	-	-	-	-
Vial, aparcamiento, zona peatonal sin edificación	20,00	20,00	20,00	20,00
Suelo no edificado	42,00	42,00	29,00	29,00
Otras construcciones	-	-	-	-
Zonas de extracción o vertido	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>72,00</b>	<b>72,00</b>	<b>67,00</b>	<b>67,00</b>

Fuente:

Atlas Digital de las Áreas Urbanas. SIOSE



Las cifras de estructura de las coberturas simples artificiales reflejan un ajuste en la superficie considerada Suelo Urbano en el término municipal, que pasa de 72 hectáreas a 67, más aproximada a la realidad, pero que como veremos tampoco es un dato exacto.

Se ha comprobado que estos datos reflejan discrepancias con la realidad. Extrayendo los datos del planeamiento, tanto general como de desarrollo aprobados, podemos concluir que la superficie de suelo urbano actual del municipio es de aproximadamente 43 hectáreas, mientras que el suelo urbanizable alcanza la extensión de 15,4 hectáreas, lo que arrojaría un valor total de 58,4 hectáreas entre suelo urbano y urbanizable, como se puede comprobar en los datos anteriores.

El resto del término municipal, cuya superficie total asciende a 206,10 hectáreas, es decir 147,70 hectáreas, corresponde a suelo no urbanizable.

Los datos del ministerio reflejan, además, en estos años una disminución en el suelo urbano no edificado de un 30,95%, así como un aumento de la superficie cubierta por edificaciones (aumento del 37,50%), así como un importante aumento de la superficie ocupada por zonas verdes artificiales y arbolado urbano (aumento del 250%).

#### Informe Ocupación del Suelo CORINE

Principales clases artificiales de suelo de acuerdo con categorización urbana. SIOSE

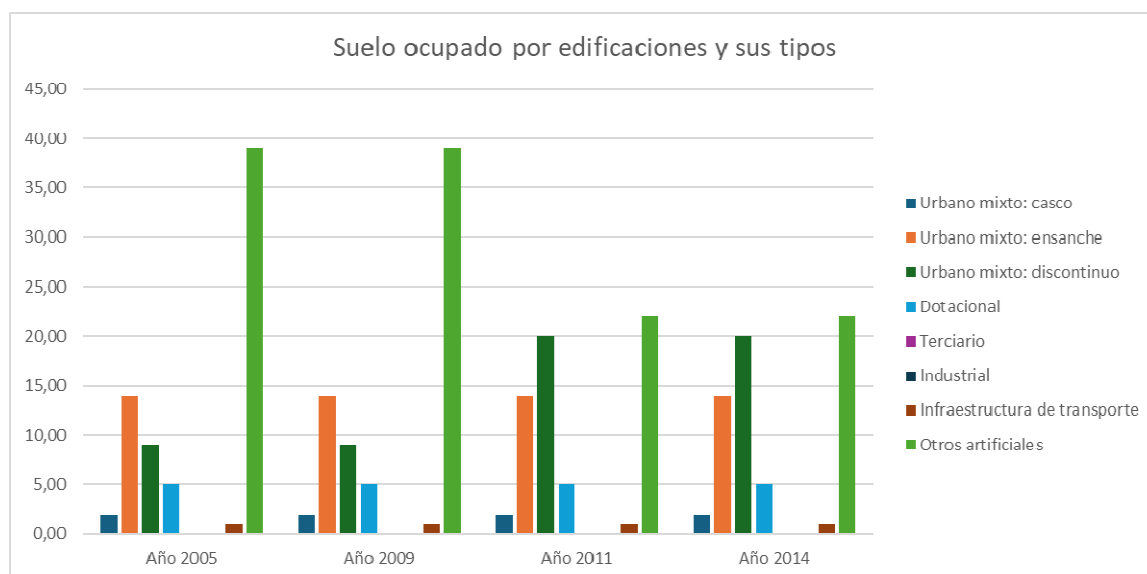
#### Castilleja de Guzmán

Unidades: Hectareas

CLASES DE SUELO URBANO	Año 2005	Año 2009	Año 2011	Año 2014
Urbano mixto: casco	2,00	2,00	2,00	2,00
Urbano mixto: ensanche	14,00	14,00	14,00	14,00
Urbano mixto: discontinuo	9,00	9,00	20,00	20,00
Dotacional	5,00	5,00	5,00	5,00
Terciario	-	-	-	-
Industrial	-	-	-	-
Infraestructura de transporte	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros artificiales	39,00	39,00	22,00	22,00
<b>TOTAL</b>	<b>70,00</b>	<b>70,00</b>	<b>64,00</b>	<b>64,00</b>

Fuente:

Atlas Digital de las Áreas Urbanas. SIOSE



En relación con los usos principales del suelo edificado podemos comprobar como se refleja el aumento de los usos urbanos mixtos (entendemos residenciales) en un 44%, manteniendo los de uso dotacional y de infraestructura del transporte, y disminuyendo los de otros usos artificiales en un porcentaje semejante.

## 2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

### 2.1. PROCESOS DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA REALIZADOS

En virtud del artículo 76 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como el artículo 100 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la citada ley, **es preceptivo para los instrumentos en los que sea necesaria la elaboración de un Avance, que la administración urbanística promueva una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística**, para recabar la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración.

En base a lo establecido en esta normativa se han realizado las siguientes actuaciones con el fin de facilitar la participación ciudadana en el proceso de redacción del presente documento:

- **Tras la aprobación del Documento de Avance de la Modificación de las NNSS**, según resolución del Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán nº145/2024 de fecha 27 de marzo de 2024, **se abrió el trámite de Consulta Pública Previa de dicho documento, mediante la publicación del mismo en la página web del Ayuntamiento y en el Tablón de Anuncios, por un plazo de 30 días hábiles**. Tras dicho periodo de exposición pública previa **no se han recibido alegaciones a considerar** de cara a la redacción del presente documento.
- **A lo largo del proceso de redacción del Documento de Alcance del trámite de Evaluación Ambiental Ordinaria por parte de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía**, y tras las Resolución de Admisión a trámite de la solicitud de inicio de dicho procedimiento, en fecha 19 de julio de 2024, **se ha procedido a someter al Documento Inicial Estratégico de Evaluación Ambiental y al Borrador del Plan (documento de Alcance) a un periodo de consultas de 45 días hábiles**. Tras este plazo se han recibido los correspondientes informes de las administraciones públicas afectadas, así como un “informe de sugerencias” formulado por la Federación Provincial de la entidad “Ecologistas en Acción-Sevilla”. Dicho documento se analiza en el apartado 2.3 de la presente Memoria.

### 2.2. PROCESOS DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA A REALIZAR

Tras la presentación del Documento de Aprobación Inicial se prevé la presentación de toda la documentación preceptiva en nuevos procesos de Información Pública de acuerdo con la normativa vigente. Así se realizarán:

- De acuerdo con los artículos 78 de la Ley 7/2021 y 104 del Decreto 550/2022, cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, **tanto el documento de Aprobación Inicial como el de Evaluación Ambiental se someterán a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días**, por lo que deberá cumplirse este plazo mínimo para la presentación de alegaciones.
- **Los artículos 38.4 y 40 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental**, establecen igualmente que el órgano responsable de la tramitación del Plan someterá **el instrumento de planeamiento, el Estudio Ambiental Estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, al trámite de información pública durante un plazo mínimo de 45 días**, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Por lo tanto, las próximas actuaciones relativas a la Participación e Información Pública consistirán en, una vez validado por el ayuntamiento el documento de Aprobación Inicial y el Estudio Ambiental Estratégico,

estos se presentarán en un periodo de exposición pública por un periodo mínimo de 45 días.

## 2.3. ANÁLISIS ALEGACIONES PRESENTADAS

### 2.3.1. Antecedentes

Mediante Resolución nº 145/2024, de 27/03/2024, el Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán (Sevilla) ha aprobado el Documento de Avance de la MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CASTILLEJA DE GUZMÁN (SEVILLA) EN EL SECTOR NORTE DEL PLAN PARCIAL PP-04 "DOLMEN DE MONTELIRIO" promovido por PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U., siendo el ámbito de actuación Plan Parcial de Ordenación número 4 de las Normas Subsidiarias Municipales, «Zona Norte (Dolmen de Montelirio)», aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 19 de enero de 2005, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla número 139, de fecha 18 de junio de 2005.

El 10/06/2024 se trasladó a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente Delegación Territorial en Sevilla, la solicitud de inicio y documentación de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa a la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Castilleja de Guzmán (Sevilla) en el Sector Norte del Plan Parcial PP-04 "Dolmen de Montelirio" formulada por el Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán (Sevilla).

Con fecha 19/07/2024 la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente Delegación Territorial en Sevilla emite Resolución por la que se admite a trámite la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Castilleja de Guzmán (Sevilla) en el Sector Norte del Plan Parcial PP-04 "Dolmen de Montelirio" formulada por el Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán (Sevilla), conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente Delegación Territorial en Sevilla emite Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico de 21/10/2024.

Asimismo, el Documento de Alcance indica los organismos consultados y su respuesta: Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca, Aguas y Desarrollo rural (13/08/2024); Departamento de Vías Pecuarias. Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente (14/08/2024); Confederación Hidrográfica del Guadalquivir; Servicio de Gestión del Medio Natural. Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente (23/09/2024); y Departamento de Residuos. Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

Por otro lado, constan Alegaciones de la Federación de Ecologistas en Acción -Sevilla de fecha 10/10/2024.

### 2.3.2. Análisis Alegaciones Ecologistas en Acción

En relación a las indicadas alegaciones realizadas por Federación de Ecologistas en Acción -Sevilla se informa lo siguiente.

Informe sobre las Alegaciones de la Federación de Ecologistas en Acción -Sevilla.

1. En primer lugar, las alegaciones que se realizan se denominan SUGERENCIAS, aunque, conforme a lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo Común, deben considerarse como alegaciones, son independencia de su denominación.
2. En segundo lugar, el escrito presentado parece que se dirige únicamente en relación a la documentación de la Evaluación Ambiental Estratégica presentada respecto del Documento de Avance de la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Castilleja de Guzmán (Sevilla) en el Sector Norte del Plan Parcial

PP-04 "Dolmen de Montelirio", pero, como quiera que se alude a las cuestiones urbanística, deben considerarse que las Alegaciones se realizan en relación tanto al documento de Avance como a la documentación de la Evaluación Ambiental Estratégica.

3. En tercer lugar, una vez descritas las Alternativas de ordenación que constan descritas en el Documento de Avance, se indica la disconformidad respecto al planteamiento de las alternativas presentadas y la falta de los efectos ambientales de las mismas. En consecuencia, las alegaciones se concretan en estos dos motivos.
4. Respecto a las alternativas presentadas, se indica que se incumple el art. 18 y 19 de la Ley 21/2013 en cuanto a la falta de justificación de las alternativas, su falta de motivación, técnica y ambiental, y que no se describen conforme a la Ley, y, por último, se indica que la Evaluación Ambiental Estratégica es inválida por cuanto se ha realizado la evaluación ambiental con carácter previo.

A estos efectos, lo primero es determinar el régimen jurídico del procedimiento iniciado. La alegación alude únicamente al cumplimiento de la Ley 21/2013, ley estatal, sin hacer referencia alguna a la legislación autonómica. El Documento Inicial Estratégico describe el régimen jurídico y el procedimiento descrito en la legislación aplicable en su Apartado 1.1. LA EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA DEL PLANEAMIENTO. Dicho Apartado concluye lo siguiente: *"En virtud de todo lo anterior, el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo modificó la Ley GICA, añadiendo el art. 40 relativo a la Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, determinando los instrumentos que se tienen que someter, así como el procedimiento para cada uno de ellos. En este sentido, dicho artículo recoge expresamente que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales, por lo que la Modificación Puntual del Plan General, al tratarse de un instrumento de dicha categoría, está sometida a dicho procedimiento de evaluación ambiental."*

Por tanto, aparte de la Ley 21/2013, debe entenderse aplicable el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo modificó la Ley GICA en cuanto a la evaluación ambiental de instrumentos de planeamiento urbanístico.

Tras ello, el Apartado 3 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS, el Documento Inicial Estratégico realiza análisis del Documento de Avance, y de sus Alternativas de ordenación, con descripción de las alternativas, valoración de ambiental de las mismas, incluyendo criterios de ponderación y matriz de valoración que justifican como idónea, la elección de la Alternativa 2. Asimismo, en el Apartado 4 IDENTIFICACIÓN DE LOS POTENCIALES IMPACTOS, se realiza evaluación de los posibles impactos ambientales.

Los artículos 77 de la Ley 7/2021 (LISTA) y 101 del Decreto 550/2022 (Reglamento de la LISTA), establecen que: *"La Administración urbanística elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables."*

Además, indican que *"El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente"*.

Por tanto, en virtud de la normativa vigente, es preciso incluir en el documento de avance una descripción de alternativas, que es lo que se ha hecho en este caso.

Debe entenderse, por tanto, y conforme al contenido del Documento Inicial Estratégico que se ha cumplido con la legislación aplicable, y, por ello, dicha evaluación se halla plenamente justificada y

motivada conforme a la legislación aplicable.

Por último, respecto a la infracción del procedimiento administrativo, se entiende que el mismo se ha cumplido y justificado conforme a lo indicado en el Apartado 1.3 del Documento Inicial Estratégico, por cuanto, según lo dispuesto en el art. 38 de la Ley GICA, modificado por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, se contienen en el Documento los diversos aspectos de la evaluación ambiental, y que tiene como principal objetivo: “valorar los efectos directos e indirectos del desarrollo de la Modificación Puntual de las NNSS sobre la población humana, la fauna, la geología, el aire, el agua, el clima, el paisaje y la estructura y función de los ecosistemas previsiblemente afectados.

Asimismo, comprenderá la estimación de los efectos sobre los bienes materiales, el patrimonio cultural, las relaciones sociales y las condiciones de calidad de vida y de cualquier otra incidencia ambiental relevante, derivada del desarrollo de la actuación.

En el presente documento no se incluyen todas las fases de la Evaluación Ambiental Estratégica, ya que aún no han sido concretadas todas y cada una de las actuaciones urbanísticas que propondrá la Modificación Puntual y aún no es posible valorar el impacto ambiental que puede provocar y establecer las medidas correctoras que correspondan en cada caso.”.

En consecuencia, el presente Documento cumple con lo previsto en la ley, pero hasta que no se concrete las actuaciones urbanísticas concreta de la Modificación Puntual, estamos ante un Avance, no se podrá valorar y establecer las medidas correctas que fueran oportunas.

5. Las alegaciones indican la falta de los previsibles efectos ambientales de la propuesta, sugiriendo que el Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán debiera replantear la misma, mediante un modelo más sostenible.

Al respecto, indicar que el Documento Inicial Estratégico, en su Apartado 4 realiza identificación pormenorizada de los potenciales impactos ambientales del Documento de Avance, así como los posibles impactos sobre el Cambio Climático. Además, el Documento indica cuáles son las actuaciones tipo en el instrumento de planeamiento que se apruebe, y las actividades a la fase de ejecución, una vez aprobado el mismo.

Por tanto, el Documento Inicial Estratégico cumple debidamente con lo previsto en la normativa vigente, y, por ello, se entiende debidamente justificado.

6. Por último, se indica también en la página 7 que *“El PP-4 arrastra desde su creación varias contradicciones que no se han estudiado y son de un alcance de enorme importancia. La primera contradicción, es dedicar a espacios libres locales una zona arqueológica. Como tal zona arqueológica debe estar dedicada a la investigación, estudio y contemplación de sus valores, actividades que estimamos es incompatible con una zona verde de carácter local, que debe ser forestada y dedicarse al ocio y esparcimiento de los nuevos habitantes del Plan Parcial. La segunda es que la delimitación de la Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán se hizo en su día intentando respetar el PP-4. Pero las investigaciones efectuadas han permitido verificar que todo el PP-4 es parte del yacimiento, lo que es difícilmente conciliable con su urbanización”.*

Al respecto, no se indica en este caso qué figura jurídica o urbanística recogería la dedicación del yacimiento a *“la investigación, estudio y contemplación de sus valores”*, pero existen numerosos ejemplos de compatibilidad entre las posibilidades que se reclaman y el tratamiento de yacimientos como zonas verdes (yacimiento de la Divina Pastora, más al sur dentro del propio municipio) o incluso en simbiosis con entornos totalmente urbanizados y construidos (Plaza de la Encarnación de Sevilla, por ejemplo).

Tampoco se indica en base a qué estudios o análisis se afirma que *“todo el PP-4 es parte del yacimiento”*. Frente a esta afirmación, el Decreto 57/2010 de 2 de marzo, por el que se inscribe en el catálogo general

del patrimonio histórico andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Arqueológica, la zona delimitada en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán (Sevilla), emitido por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, órgano competente en materia de patrimonio histórico en la comunidad, establece una zona de protección bien definida para el ámbito del yacimiento. Ninguna de las edificaciones previstas se situará dentro de esta zona de protección, a pesar de lo cual, tanto la aprobación de la presente modificación de planeamiento como las futuras actuaciones dentro de la zona arqueológica deberán obtener la autorización correspondiente de la consejería. Se estima que el establecimiento de nuevos ámbitos de protección sin justificación ni determinación por parte de las administraciones competentes va contra la seguridad jurídica en tramitaciones como las que nos ocupa.

Propuesta de contestación/consideración de las alegaciones.

1. Analizadas las alegaciones realizadas por Federación de Ecologistas en Acción –Sevilla de fecha 10/10/2024, se propone su desestimación o no su consideración al entenderse que el Documento Inicial Estratégico y el Documento de Avance de la Modificación Puntual cumplen con la legislación aplicable, y, en cualquier caso, las medidas ambientales correctoras deberán fijarse, en su caso, tras el procedimiento de evaluación ambiental estratégico establecido si fueran procedentes.
2. El Documento de Avance será objeto de Documento de Modificación Puntual para su tramitación sin modificaciones significativas, salvo su actualización oportuna para su adaptación a la normativa vigente.

### 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Desde la aprobación de las figuras de planeamiento y gestión citadas en el apartado 1.2 del presente documento, se han realizado intentos de volver a poner en marcha el desarrollo del sector, tratando de dar cumplimiento a lo establecido por la Junta de Andalucía en el Decreto 57/2010, que en su capítulo 1 indicaba:

*"Según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante LPHA), respecto a la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, los instrumentos de planeamiento de Valencina de la Concepción y de Castilleja de Guzmán serán modificados en el plazo de dos años para adecuarse a las disposiciones normativas que siguen a continuación."*

Como ya se ha citado, se comenzó la tramitación de un nuevo PGOU, que tuvo aprobación provisional en el año 2013, aunque el mismo decayó en el año 2015 tras el cambio de la corporación municipal.

Además de ello, a lo largo de los años 2018 y 2019 se mantienen, por iniciativa de la entonces propietaria mayoritaria del sector, varias reuniones con el equipo técnico del ayuntamiento y con el entonces alcalde para presentar una propuesta inicial de ordenación adaptando el planeamiento existente ya aprobado a las determinaciones del Decreto 57/2010. Este nuevo impulso decayó nuevamente tras un ulterior cambio en la corporación municipal.

Dada la demora en la tramitación de las adaptaciones necesarias del planeamiento exigidas por la administración regional y debidas tanto a cambios en la corporación municipal como a modificaciones en la estructura de la propiedad del sector, parece evidente la conveniencia del cumplimiento del objetivo de la adaptación final del planeamiento existente, ya que, a la luz de lo requerido por la Consejería de Cultura, el existente se encuentra obsoleto.

El cambio reciente en la estructura de la propiedad del sector y la determinación de su propietario mayoritario de desarrollar finalmente el mismo constituye una oportunidad para dar los pasos necesarios para dar cumplimiento a los requerimientos de adaptación del planeamiento general existente.

#### 3.2. DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS

En cumplimiento de los artículos 38 y 39 de la Ley 7/2007 de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA) se presentan tres alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, además de una alternativa 0 que supone el mantenimiento de las condiciones actuales. Con carácter general, los objetivos que sirven de base para la obtención de las alternativas se resumen en:

- **De manera primordial y fundamental, la definición en el sector de los parámetros fundamentales de ordenación, una vez incluido el área correspondiente al BIC** de la zona arqueológica del dolmen, según se define en el Decreto 57/2010 de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, de forma que **se prioricen los criterios de Conservación del Patrimonio** establecidos en la normativa vigente y se ponga en valor lo que constituye una fortaleza primordial tanto a nivel supramunicipal como para el propio sector.
- Con carácter secundario, aunque no menos importantes, se definen los siguientes objetivos:
  - o **Adecuación de la ordenación y del trazado de viales a la topografía existente**, con especial cuidado a la hora del diseño de las pendientes de los mismos, evitando gradientes excesivos en la zona norte del sector, de orografía más abrupta.

- Diseño de los trazados de los viales y espacios públicos del sector teniendo en cuenta las **vías de evacuación y las líneas de escorrentía natural del terreno**, de forma que se evite, en la medida de lo posible, la afectación de las condiciones hidrológicas de la zona.
- **Adaptación de las zonas peatonales públicas del sector, en especial del borde en contacto con el término de Valencina de la Concepción**, para la incorporación del trazado del carril bici y de líneas de vegetación que permitan la correcta adecuación paisajística de los límites del municipio.
- **Priorización del espacio peatonal sobre el espacio viario**, para favorecer la integración en el sector de los valores de mayor movilidad sostenible.
- **Incluir una extensión por el sector del carril bici existente en la calle Miguel de Cervantes Saavedra en continuidad con el tramo de conexión al ramal Valencina-Camas**, de forma que el mismo se incorpore a la red existente para constituir un sistema efectivo de transporte sostenible dentro de la localidad.

La metodología que se propone para la realización se basa en la comprobación del ajuste de las distintas Propuestas de Ordenación planteadas (Alternativa 1 y 2) frente a otra posible (la Alternativa 0 correspondiente a la continuidad del planeamiento vigente), determinada a partir de la consideración de los riesgos y limitaciones, así como en realizar un seguimiento futuro de la evolución de éste en su ejecución, mediante el uso de indicadores que permitan ir testeando la eficiencia del Plan y su sostenibilidad ambiental.

Se presentan así a continuación las siguientes alternativas.

### 3.2.1. ALTERNATIVA 0

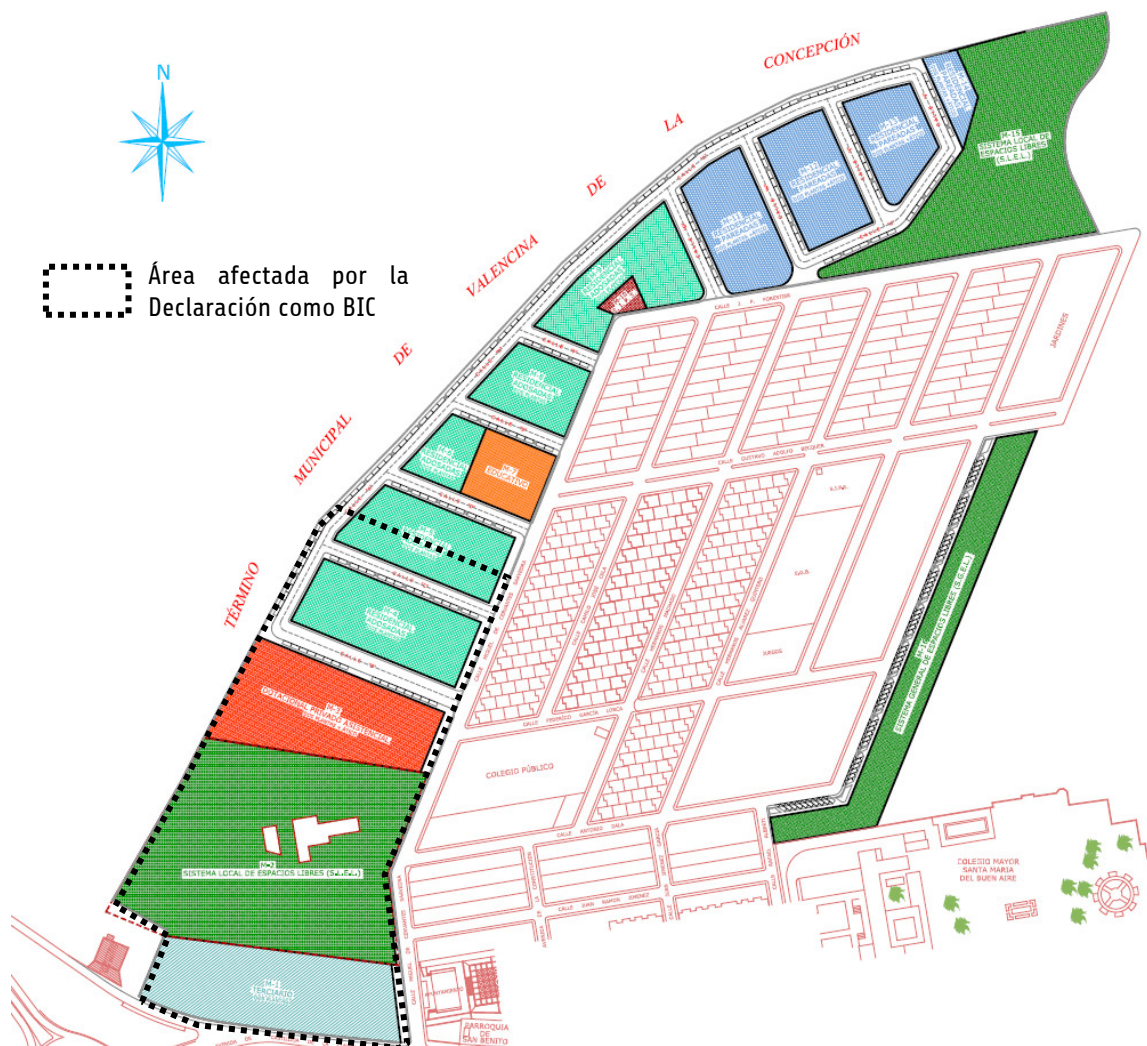
La alternativa descrita en este apartado supone la no formulación de la presente innovación, manteniendo vigentes las figuras de planeamiento aprobadas en la actualidad, es decir, NNSS, adaptación de las mismas a la LOUA y Plan Parcial.

De esta manera, se mantendrían inalterables aspectos como la delimitación del ámbito del sector, su distribución de usos, tipologías edificatorias, edificabilidades (lucrativas y no), etc. En este sentido, los parámetros fundamentales definidos en el planeamiento son:

ÁREA HOMOGÉNEA	Superficie m2s			Viviendas Capacidad TOTAL	Densidad viv/ha	Edificabilidad TOTAL m2c	Coeficiente Edificabilidad (m2c/m2s)
	Total A.H.	SS.GG. Incluidos	Neta Residencial				
PP-4 DOLMEN DE MONTELIRIO	87.459	0	87.459	131	15,0	30.391	0,37

Extracto con parámetros de ordenación contenidos en la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

A continuación se incluye plano de zonificación y tabla con desglose de parcelas, superficies y edificabilidad según el Plan Parcial y las modificaciones de las NN.SS vigentes:



Ordenación pormenorizada vigente según se define en el Plan Parcial

PLAN PARCIAL APROBADO				
MANZANA	USO	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t
M1	Terciario	6.232,25	-	4.674,18
M2	S.L.E.L.	15.968,03	-	-
M3	Dotacional Asistencial	5.997,07	-	5.097,50
M4	Libre Unif. Adosadas	3.958,53	28	3.920,00
M5	Libre Unif. Adosadas	3.538,65	25	3.500,00
M6	Libre Unif. Adosadas	1.144,51	7	980,00
M7	Dotacional Educativo	1.734,82	-	-
M8	Protegida Unif. Adosadas	2.085,45	18	1.820,00
M9	Libre Unif. Adosadas	3.256,52	20	2.800,00
M10	S.I.P.S	311,22	-	-
M11	Libre Unif. Adosadas	3.033,33	12	2.400,00
M12	Libre Unif. Pareadas	2.846,35	14	2.800,00
M13	Libre Unif. Pareadas	2.186,54	9	1.800,00
M14	Libre Unif. Pareadas	872,41	3	600,00
M15	S.L.E.L.	10.134,50	-	-
M16	S.G.E.L	5.413,31	-	-
VIALES	Viales	18.746,15	-	-
		<b>87.459,64</b>	<b>136</b>	<b>30.391,68</b>

**NOTA:** existe una diferencia en el número total de viviendas del sector debidas a la aprobación posterior de Modificación de las NNSS en la Manzana 8 del sector, para pasar de un número inicial de 13 viviendas a 18 viviendas, manteniendo la edificabilidad inicial de la misma.

Del análisis de la ordenación vigente en el planeamiento actual en relación con los objetivos planteados para el desarrollo de este ámbito, pueden obtenerse las siguientes conclusiones:

- Tal y como se puede observar en el gráfico, **existe gran parte del sector y de su parcelación actual afectado por la delimitación de la zona de protección de grado "IB" del BIC definida en el decreto 57/2010**, lo que ya de por sí supone un motivo más que suficiente para justificar falta de viabilidad técnica de dicha alternativa. Así, la no aprobación de esta innovación supondría, tan solo, el traslado en el tiempo de un procedimiento que es imprescindible, y que, como ya se ha citado, ha superado ampliamente los plazos requeridos en el capítulo 1 del decreto de declaración de BIC.
- La propuesta no plantea de forma expresa criterios de movilidad sostenible, ya que no se prevé en la misma la implantación alguna de carril bici, ni conexión de los mismos con la red existente.
- La superficie prevista de viarios, Acerados y aparcamientos alcanza un porcentaje de suelo del 21% del total del sector.
- La superficie de suelo destinada a dotaciones de tipo público (zonas verdes, SIPS y educativo) alcanza un porcentaje del 38% del sector, mientras que las parcelas lucrativas disponen de un porcentaje del 40% del suelo del sector.
- La edificabilidad global lucrativa del sector es de 30.391,68 m<sup>2</sup>, dentro de la cual se incluye la residencial, que alcanzaría los 20.620,00 m<sup>2</sup> (el 68%), la de uso terciario con 4.674,18 m<sup>2</sup> (15%) y uso dotacional privado con 5.097,50 m<sup>2</sup> (17%).
- Se incluye así un total de viviendas en el sector de 136 unidades.

<b>ALTERNATIVA 0</b>		
<b>Superficie ámbito (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>87.459,64</b>	
<b>Dotaciones (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>33.561,88</b>	<b>38%</b>
Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t)	110	
SGEL (m <sup>2</sup> s)	5.413,31	6%
Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t)	18	
<b>Dotaciones locales (m<sup>2</sup> s)</b>	<b>28.148,57</b>	<b>32%</b>
Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t)	93	
<b>SLEL (m<sup>2</sup> s)</b>	<b>26.102,53</b>	<b>30%</b>
Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t)	86	
SIPS	311,22	
Dotacional educativo	1.734,82	
Viarios y aparcamientos	18.746,15	21%
Parcelas lucrativas	35.151,61	40%
<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>30.391,68</b>	
Coeficiente de edificabilidad	0,35	
<b>Residencial</b>	<b>20.620,00</b>	<b>68%</b>
Vivienda libre	18.800,00	62%
Vivienda protegida	1.820,00	6%
Terciario	4.674,18	15%
Dotacional asistencial privado	5.097,50	17%
Número de viviendas (ud)	136	
Viviendas libres	118	
Viviendas protegidas	18	
Incremento de habitantes	408	

### 3.2.2. ALTERNATIVA 1

Esta alternativa analiza la posibilidad de mantener el 100% del aprovechamiento urbanístico previsto por el Plan Parcial y la Adaptación de las NNSS, concentrándola en los suelos no afectados por la zona de protección incluida en el BIC, la cual se trataría como una zona verde dentro del Sistema de Dotaciones Local, al igual que ocurre en otros sectores de Suelo Urbano Consolidado de la localidad cercanos, con zonas incluidas dentro de dicha zona de protección (Parque del Dolmen “Divina Pastora”).

Se mantiene así la edificabilidad total inicial del sector, es decir, los 30.391,68 m<sup>2</sup>.

Además de ello, y teniendo en cuenta la estructura de propiedad actual del sector, se eliminaría la parcela de uso terciario, cuyo aprovechamiento se transformaría en uso residencial, manteniendo, no obstante, una parcela para uso dotacional privado, tal y como se disponía inicialmente.

Siguiendo los objetivos marcados en este documento de innovación, se reduce la superficie destinada a viario. Se estima viable una leve reducción de la misma hasta el 19% de la superficie del sector.

La mayor edificabilidad residencial incluida implica cambios en la reserva de dotaciones previstas, las cuales se verifican en base al artículo 82 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.



ALTERNATIVA 1						
MANZANA	USO	SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD PROPUESTA	Nº VIVIENDAS PROPUESTAS
		PROPUESTA m <sup>2</sup> s	Nº PLANTAS	OCUPACIÓN		
M1	S.L.E.L.	37.096,31	-	-	-	-
M2	Dotacional Asistencial	5.691,52	2	44,78%	5.097,50	-
M3	Protegida Residencial Unifamiliar	1.844,00	2	49,35%	1.820,00	17
M4	Libre Residencial Unifamiliar	1.022,00	2	61,69%	1.261,00	9
M5	Libre Residencial Unifamiliar	2.521,15	2	61,68%	3.110,00	22
M6	Libre Residencial Unifamiliar	5.238,84	2	61,67%	6.462,00	46
M7.1	S.I.P.S	592,00	-	-	-	-
M7.2	Dotacional Educativo	800,00	-	-	-	-
M7.3	Libre Residencial Unifamiliar	6.378,02	2	61,67%	7.867,00	56
M8	Libre Residencial Unifamiliar	3.871,30	2	61,67%	4.775,00	34
M9	S.G.E.L	5.413,31	-	-	-	-
VIALES	Viales	16.991,19	-	-	-	-
		<b>87.459,64</b>		<b>TOTAL</b>	<b>30.392,00</b>	<b>184</b>
				<b>RESIDENCIAL</b>	<b>25.295,00</b>	

Las modificaciones incluidas en esta alternativa nos llevan a alcanzar las siguientes conclusiones:

- Se cumple con el objetivo de preservación del Patrimonio Histórico incluido en el sector, definiendo el área incluida dentro del ámbito de protección del BIC como dotación de zona verde de carácter local.
- Se produce un drástico aumento de las superficies del sector destinadas a Espacios Libres, aumentando el porcentaje de reserva de suelo para dotaciones locales hasta el 44%, cifra que en el caso total de dotaciones (incluyendo el SGEL) alcanza el 50% del suelo del sector.
- A pesar de esto, la aplicación estricta de los parámetros definidos en el decreto 550/2022 supone una reducción de la superficie de suelo destinada al resto de dotaciones básicas (SIPS y educativo), hasta los 1.392 m<sup>2</sup> en conjunto.
- Se disminuye la superficie destinada a viales y aparcamientos al 19%, incluyendo, además, parte de esta superficie para la incorporación de un sistema de carriles bici conectados a la red metropolitana de la Aglomeración Urbana de Sevilla, en su ramal Camas -Valencia.
- Se produce una disminución en las superficies de suelo destinadas a parcelas lucrativas, hasta el 30% del sector.
- Se mantiene la misma edificabilidad prevista en el plan parcial para la parcela de uso dotacional privado.
- La edificabilidad residencial del sector aumenta a los 25.295 m<sup>2</sup>, lo que supone un número total de viviendas de 184, manteniéndose los porcentajes y edificabilidad de vivienda protegida aprobados en el Plan Parcial.
- La edificabilidad residencial resultante y la reducción de la superficie de parcelas lucrativas, concentrando la tipología de vivienda unifamiliar adosada, conlleva la necesidad de un aumento en los parámetros de edificabilidad (en torno a 1,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y de ocupación (61,50% aproximadamente) dentro de cada parcela. Estos valores se encuentran dentro de los rangos permitidos en las ordenanzas del Plan Parcial aprobado, por lo que serían, en principio válidos.

	<b>ALTERNATIVA 0</b>		<b>ALTERNATIVA 1</b>	
<b>Superficie ámbito (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>87.459,64</b>		<b>87.459,64</b>	
<b>Dotaciones (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>33.561,88</b>	<b>38%</b>	<b>43.901,62</b>	<b>50%</b>
Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t)	110		144	
<b>SGEL (m<sup>2</sup> s)</b>	<b>5.413,31</b>	<b>6%</b>	<b>5.413,31</b>	<b>6%</b>
Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t)	18		18	
<b>Dotaciones locales (m<sup>2</sup> s)</b>	<b>28.148,57</b>	<b>32%</b>	<b>38.488,31</b>	<b>44%</b>
Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t)	93		127	
<b>SLEL (m<sup>2</sup> s)</b>	<b>26.102,53</b>	<b>30%</b>	<b>37.096,31</b>	<b>42%</b>
Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t)	86		122	
SIPS	311,22		592,00	
Dotacional educativo	1.734,82		800,00	
Viarios y aparcamientos	18.746,15	21%	16.991,19	19%
Parcelas lucrativas	35.151,61	40%	26.566,83	30%
<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>30.391,68</b>		<b>30.392,00</b>	
Coefficiente de edificabilidad	0,35		0,35	
Residencial	20.620,00	68%	25.295,00	83%
Vivienda libre	18.800,00	62%	23.475,00	77%
Vivienda protegida	1.820,00	6%	1.820,00	6%
Terciario	4.674,18	15%	0,00	0%
Dotacional asistencial privado	5.097,50	17%	5.097,50	17%
Número de viviendas (ud)	136		184	
Viviendas libres	118		167	
Viviendas protegidas	18		17	
Incremento de habitantes	408		552	

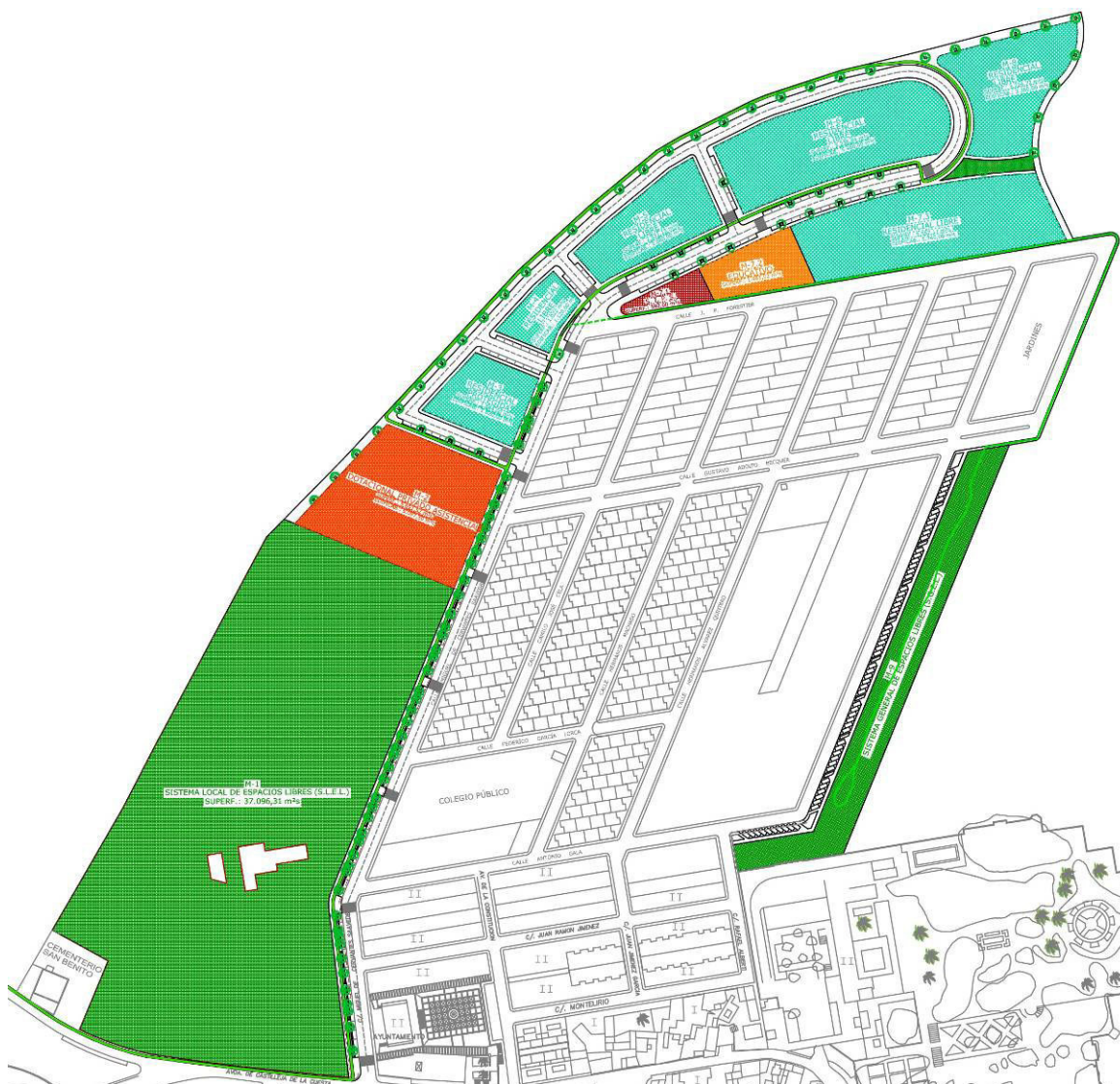
### 3.2.3. ALTERNATIVA 2

Esta alternativa se propone una modificación de la alternativa anterior en base a un doble ajuste. Por un lado, se busca una disminución en la edificabilidad residencial del sector, y por tanto del número total de viviendas, para acercarlo algo más al número inicial de viviendas previstos en el Plan Parcial en la Adaptación de las NN.SS. Esta opción permitiría unos parámetros de edificabilidad y ocupación de las parcelas algo más holgados que los planteados en la alternativa 1.

Por otro lado, se busca el aumento leve de las superficies de dotaciones básicas locales (SIPS y docente), acercando el dato de la superficie de suelo dedicado a estos usos al planteado en el Plan Parcial, lo que supondría un aumento de las ratios definidas en el decreto 550/2022, ya de por sí superados por la definición como sistema local de espacios libres de la zona de protección del BIC.

Se mantienen invariables el resto de objetivos planteados en la opción anterior respecto a la reducción de superficies de viales y aparcamientos, incorporación de la red de carril bici, etc.

Se obtiene así una propuesta de ordenación que se describe en el siguiente gráfico y tabla:



ALTERNATIVA 2							
MANZANA	USO	SUPERFICIE PROPUESTA m²s	ÍNDICE EDIFICABILIDAD	Nº PLANTAS	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD PROPUESTA	Nº VIVIENDAS PROPUESTAS
M1	S.L.E.L.	37.096,31	-	-	-	-	-
M2	Dotacional Asistencial	5.691,52	0,90	2	44,78%	5.097,50	-
M3	Protegida Residencial Unifamiliar	1.844,00	0,99	2	49,35%	1.820,00	17
M4	Libre Residencial Unifamiliar	1.022,00	0,96	2	47,95%	980,00	7
M5	Libre Residencial Unifamiliar	2.521,15	1,00	2	49,98%	2.520,00	18
M6	Libre Residencial Unifamiliar	5.238,84	0,99	2	49,44%	5.180,00	37
M7.1	S.I.P.S	592,00	-	-	-	-	-
M7.2	Dotacional Educativo	1.481,02	-	-	-	-	-
M7.3	Libre Residencial Unifamiliar	5.697,00	1,01	2	50,38%	5.740,00	41
M8	Libre Residencial Unifamiliar	3.871,30	1,01	2	50,63%	3.920,00	28
M9	S.G.E.L	5.413,31	-	-	-	-	-
VIALES	Viales	16.991,19	-	-	-	-	-
		<b>87.459,64</b>				<b>TOTAL</b>	<b>148</b>
						<b>RESIDENCIAL</b>	<b>20.160,00</b>

Las modificaciones incluidas en esta alternativa nos llevan a alcanzar las siguientes conclusiones:

- Se continúa cumpliendo con el objetivo de preservación del Patrimonio Histórico incluido en el sector, definiendo el área incluida dentro del ámbito de protección del BIC como dotación de zona verde de carácter local.
- Se mantiene el aumento de las superficies del sector destinadas a Espacios Libres, aumentando el porcentaje de reserva de suelo para dotaciones locales hasta el 45%, lo que supone un ratio de 82 m<sup>2</sup>/habitante, cifra que en el caso total de dotaciones (incluyendo el SGEL) alcanza el 51% del suelo del sector.
- Se mantiene también la superficie de suelo destinada al resto de dotaciones básicas (SIPS y educativo), en relación con la alternativa 0 vigente, alcanzando los 2.073 m<sup>2</sup>.
- Se reduce la superficie destinada a viales y aparcamientos al 20%, incluyendo el sistema de carriles bici conectados a la red metropolitana de la Aglomeración Urbana de Sevilla, en su ramal Camas -Valencina y con el resto de la red existente en el municipio.
- Se mantiene la disminución en las superficies de suelo destinadas a parcelas lucrativas, hasta el 29% del sector.
- Se mantiene la misma edificabilidad prevista en el plan parcial para la parcela de uso dotacional privado.
- La edificabilidad residencial del sector se mantiene en un dato muy semejante al inicial planteado en el Plan Parcial, es decir, 20.160 m<sup>2</sup>, con un ajuste en el número total de viviendas hasta las 148.
- Con este planteamiento, y manteniendo como tipología única la de vivienda unifamiliar adosada, se obtienen unos parámetros de edificabilidad (en torno a 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y de ocupación (50,00% aproximadamente) dentro de cada parcela algo más holgados, lo que redundará en una mayor superficie de espacio libre privativo en las manzanas de vivienda.

	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
Superficie ámbito (m <sup>2</sup> s)	87.459,64		87.459,64		87.459,64	
<b>Dotaciones (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>33.561,88</b>	<b>38%</b>	<b>43.901,62</b>	<b>50%</b>	<b>44.582,64</b>	<b>51%</b>
Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t)	110		144		147	
SGEL (m <sup>2</sup> s)	5.413,31	6%	5.413,31	6%	5.413,31	6%
Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t)	18		18		18	
<b>Dotaciones locales (m<sup>2</sup> s)</b>	<b>28.148,57</b>	<b>32%</b>	<b>38.488,31</b>	<b>44%</b>	<b>39.169,33</b>	<b>45%</b>
Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t)	93		127		129	
SLEL (m <sup>2</sup> s)	26.102,53	30%	37.096,31	42%	37.096,31	42%
Reserva (m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t)	86		122		122	
SIPS	311,22		592,00		592,00	
Dotacional educativo	1.734,82		800,00		1.481,02	
Viarios y aparcamientos	18.746,15	21%	16.991,19	19%	17.777,60	20%
Parcelas lucrativas	35.151,61	40%	26.566,83	30%	25.099,40	29%
<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>30.391,68</b>		<b>30.392,00</b>		<b>25.257,50</b>	
Coefficiente de edificabilidad	0,35		0,35		0,29	
Residencial	20.620,00	68%	25.295,00	83%	20.160,00	80%
Vivienda libre	18.800,00	62%	23.475,00	77%	18.340,00	73%
Vivienda protegida	1.820,00	6%	1.820,00	6%	1.820,00	7%
Terciario	4.674,18	15%	0,00	0%	0,00	0%
Dotacional asistencial privado	5.097,50	17%	5.097,50	17%	5.097,50	20%
Número de viviendas (ud)	136		184		148	
Viviendas libres	118		167		131	
Viviendas protegidas	18		17		17	
Incremento de habitantes	449		564		478	

### 3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Una vez realizado el análisis de las distintas alternativas relativas a la ordenación del ámbito, se considera que la alternativa que mejor da respuesta a los objetivos planteados y a la situación actual del sector es la alternativa 2, en base a los siguientes criterios:

#### a. Desbloqueo de la situación urbanística existente en el ámbito.

La aprobación de la innovación propuesta en el presente documento supondría un desbloqueo a la situación actual del sector y permitiría avanzar en el desarrollo del mismo.

Como se ha citado con anterioridad, el decreto de declaración de BIC, aprobado en el año 2010, establecía inicialmente un plazo máximo de 2 años para la modificación de la normativa urbanística vigente. Este plazo se ha superado ampliamente.

Se tiene conocimiento de la intención del consistorio guzmareño de gestionar la redacción de un nuevo PGOU por parte de un equipo externo a los servicios técnicos municipales. En cualquier caso, la tramitación para la redacción del mismo está dando los primeros pasos, y los plazos estimados para su aprobación definitiva serán, con toda probabilidad, bastante extensos, lo que prolongaría aún más la situación de paralización en el desarrollo del ámbito.

#### b. Objetivo de protección del Patrimonio Histórico.

Con la alternativa planteada se cumple el objetivo inicial de protección del patrimonio histórico en el sector, dado que delimita la zona de protección denominada por el decreto 57/2010 como Subsector ZA-IB, que queda fuera de las parcelas lucrativas, quedando incluida dentro del Sistema Local de Espacios Libres, al igual que ocurre en otros sectores de Suelo Urbano Consolidado de la localidad cercanos, con zonas incluidas dentro de dicha zona de protección (Parque del Dolmen “Divina Pastora”).

#### c. Objetivo de priorización de la movilidad sostenible.

En la propuesta que se plantea se incluyen criterios de fomento de la movilidad sostenible en base a los siguientes planteamientos en el diseño.

Por un lado, se propone la inclusión dentro del sector de tramos de carril bici, con un trazado que abarque la totalidad del sector y que estén interconectados con las redes existentes, en este caso, con la red metropolitana de Sevilla a través de su ramal Camas-Valencina, así como con el carril bici de la localidad que llega hasta el borde este del núcleo urbano. De esta forma, esta red puede suponer una alternativa real al transporte motorizado.

Además de ello se plantea la inclusión de una red de viales peatonales correctamente interconectada con los acerados circundantes del sector, estableciendo conexiones peatonales lo más cortas posibles con otros puntos de la localidad, a pesar de las diferencias de cota existentes en el terreno.

La inclusión de estas redes se realiza en paralelo a la disminución de la superficie total de suelo ocupada por viales y aparcamientos, lo que supone un aumento en la superficie destinada a otros usos y un menor coste de mantenimiento de la urbanización, una vez recepcionada por el ayuntamiento.

#### d. Cumplimiento de la normativa vigente en materia medioambiental.

La propuesta planteada cumple con los criterios establecidos en la normativa vigente en materia medioambiental. Junto con el presente documento se redacta informe de Evaluación Ambiental

Estratégica, que recoge los requisitos del Documento de Alcance emitido por la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

**e. Aumento importante del nivel de dotaciones del sector.**

La modificación propuesta con esta alternativa redundará en una ampliación importante en la dotación de servicios básicos al sector, suponiendo un porcentaje del 51% de superficie total de suelo del sector, de las cuales un 48% corresponden a zonas verdes (sin edificar).

Se mantiene, asimismo, una superficie de suelo para usos de SIPS y equipamiento docente equivalentes a la prevista en la ordenación vigente en la actualidad.

**f. Reducción de la edificabilidad global lucrativa del sector**

La alternativa propuesta supone una reducción en la edificabilidad total del sector, a pesar de lo cual, se mantienen los datos de techo edificable para los usos dotacional asistencial privado y residencial protegido. Esto redundará en unos parámetros de edificabilidad y de ocupación por manzana algo más holgados, lo que permite la existencia de mayor superficie libre privativa.

### 3.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS

En relación a la justificación de las cesiones obligatorias del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, establecidas por la normativa vigentes (artículos 32.b de la LISTA y artículo 56 del Decreto 550/2022) para actuaciones de nueva urbanización, se mantiene la misma edificabilidad en la parcela cedida al Ayuntamiento. Es decir, se mantienen los 1.820 m<sup>2</sup> de edificabilidad cedida.

Según el Proyecto de Reparcelación ya aprobado en el año 2005, esta edificabilidad materializa el aprovechamiento a ceder al consistorio, junto con las compensaciones económicas que ya fueron satisfechas anteriormente, previa valoración por parte de los técnicos municipales.

**Tercera: Localización de los terrenos de cesión obligatoria.**

En este epígrafe, en su caso, se incluirán las adjudicaciones realizadas a favor del Excmo. Ayuntamiento en virtud de las prescripciones que al respecto señala la ordenación que lo rige, y su incorporación al inventario general consolidado<sup>14</sup>. En cuanto a esto último, en virtud del Convenio suscrito entre el propietario único y la administración actuante de fecha 15 de mayo de 2001 y el acta de compromisos suscrita por la propiedad con fecha 11 de marzo de 2004 la materialización del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán se materializa en la manzana nº 8, que tiene un aprovechamiento de 1.820 m<sup>2</sup> y el resto mediante compensaciones económicas ya realizadas con anterioridad, adjuntándose copia de la carta de pago del importe de la monetarización, tras la correspondiente valoración del técnico municipal correspondiente<sup>15</sup>.

Extracto del Proyecto de Reparcelación de 2005

### 3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO PROPUESTO

De acuerdo con la Norma 45.4. del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA), el presente apartado pretende la justificación de la dimensión del crecimiento propuesto, en función de los parámetros analizados y descritos en el apartado 1.6 de la presente Memoria. Se pretende asimismo la demostración de que los mismos se encuentran dentro de límites establecidos por la normativa territorial vigente.

En el apartado 1.6 de la presente memoria se realiza un breve análisis de los parámetros establecidos en la norma en base a la documentación disponible, de la cual podemos establecer las siguientes conclusiones:

- **La evolución de la población en la zona metropolitana de Sevilla**, considerando como ámbito de estudio de la misma la primera corona de poblaciones cercanas a la capital, **denota un aumento porcentual total de un 1,77% en los últimos 10 años**. Si excluimos de este análisis al municipio de Sevilla, el aumento poblacional es mucho más acusado, alcanzando el 5,26% en los últimos 10 años.
- **El número de viviendas existente en un periodo de tiempo equivalente** (datos disponibles de 2011 a 2021) **ha aumentado en el área metropolitana en un porcentaje del 1,25%**. Excluyendo de este análisis al municipio de Sevilla, el porcentaje de aumento de viviendas es del 7,65%. **En el caso de Castilleja de Guzmán, el aumento del número de viviendas en este mismo periodo es del 8,89%, pasando de 967 viviendas en el año 2011 (sin contar con las viviendas vacías) a 1.053 en el año 2021** (en el que no se presentan datos sobre viviendas vacías).
- Frente a estos datos encontramos los correspondientes a la demanda de vivienda, de la que tan solo se dispone de datos referentes a la vivienda protegida. Así, **el aumento en las solicitudes de vivienda protegida en la zona metropolitana de Sevilla alcanza un porcentaje del 149,87% en los últimos 10 años** (2.015 a 2.024). En el caso de Sevilla capital este aumento de demanda es del 155,09% y en el resto de los municipios analizados llega al 133,05%. Vemos, por tanto, como existe una importante demanda de vivienda embalsada, sufriendo una mayor presión el municipio principal frente al resto.
- En relación a los tipos de ocupación del suelo en el municipio de Castilleja de Guzmán, podemos comprobar según los análisis del planeamiento aprobado, que **desde la aprobación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS municipales, en el año 2009, no se ha producido calificación alguna de suelo urbano en el municipio**, por lo que hace 16 años que su superficie continúa inalterada.
- Podemos comprobar, además, como **la capacidad de edificación de viviendas en el municipio esta próxima a agotarse**. Según los datos de planeamiento, el número de viviendas permitidas en suelo urbano es de un máximo de 1.122 unidades, valor que según las estadísticas está próximo a alcanzarse, dado que el número de viviendas edificadas se acerca ya a las 1.100 unidades. La presente modificación y la tramitación de los pasos de gestión urbanística subsiguientes durante los próximos años permitirían al municipio disponer de una nueva bolsa de suelo urbano finalista para la construcción de nuevas viviendas a medida que se vayan considerando necesarias.

La norma 45.4 del POTA establece límites a la dimensión del crecimiento propuesto, el cual, como hemos visto en los párrafos anteriores no ha variado en los últimos 16 años. Así e indica que ***“Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años”***. Teniendo en cuenta estos requerimientos:

- El crecimiento propuesto **no supone la creación de nuevo suelo urbanizable**, categoría que por otro lado ha sido derogada tras la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. El presente documento **pretende el reinicio del proceso para la conversión de suelo clasificado como urbanizable por el anterior planeamiento en suelo**

**urbano.** Se trata, por tanto, de una adaptación a las circunstancias actuales de un planeamiento ya avanzado a lo largo de los primeros años del siglo. A pesar de ello, **el porcentaje de aumento del suelo urbano que se produciría es del 20,35%**, valor que no supera el límite establecido en la norma.

- El número de habitantes previsto en este sector con la propuesta incluida en el presente documento es de 478, lo que supondría **un aumento de población respecto al censo actual del 16,70%**. Este porcentaje supone no contar con la población que aun quedaría por establecerse en las viviendas del sector U.E.2 del P.P.2 Divina Pastora que aún no se han edificado. Se demuestra, por tanto, que el crecimiento cumple con las limitaciones establecidas en el POT.
- Consideramos destacable, además, que **el nuevo sector a desarrollar se encuentra en una posición que linda con el núcleo urbano principal de la localidad**, lo que supone una forma de crecimiento que, además de estar dimensionado dentro de los parámetros establecidos por la normativa, es un planteamiento lógico desde el punto de vista de la compacidad del tejido urbano, su conectividad peatonal y rodada, la extensión de sus redes de suministro, servicio de zonas verdes al área urbana existente, etc.

### 3.6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

#### 3.6.1. Determinaciones del Planeamiento General de Ordenación Urbanística vigente

El planeamiento general de aplicación son las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas de manera definitiva en fecha 1 de junio de 1990, así como su Adaptación a la LOUA, en fecha 26 de junio de 2009, publicada en BOP num. 228 de 1 de octubre de 2009. En dichos documentos se establecen las siguientes determinaciones de la ordenación estructural:

- **Superficie del sector:** 87.459, 64 m<sup>2</sup>s.
- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad total:** 30.391 m<sup>2</sup>c.
- **Coefficiente edificabilidad global:** 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- **Número de viviendas:** 131.
- **Densidad:** 15 viv/ha.
- **SS.GG. incluidos:** 0 m<sup>2</sup>s
- **Superficie neta residencial:** 87.459 m<sup>2</sup>s

#### 3.6.2. Propuesta de Modificación de las Determinaciones del Planeamiento General de Ordenación Urbanística.

Tal y como se indica en los apartados anteriores de la presente memoria, se procede a la propuesta de modificación de las determinaciones urbanísticas del ámbito del Plan Parcial PP-4 "DOLMEN DE MONTELIRIO", en base a las siguientes determinaciones de la ordenación estructural:

- **Superficie bruta del sector:** 87.459, 64 m<sup>2</sup>s.
- **Uso global:** Residencial.

- **Sistemas Generales incluidos:** 5.413,31 m<sup>2</sup>s Parque Norte.
- **Superficie neta:** 82.046,33 m<sup>2</sup>s.
- **Edificabilidad total:** 25.257,50 m<sup>2</sup>c..
- **Coefficiente edificabilidad global:** 0,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- **Número de viviendas:** 148.
- **Densidad:** 17 viv/ha.
- **Sistema de actuación:** compensación.

## 4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### 4.1. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO

#### 4.1.1. Ámbito y superficie

El ámbito incluido por la presente modificación está constituido por el sector PP-4 Dolmen de Montelirio, que abarca una superficie discontinua al noroeste y este del núcleo urbano principal del municipio de Castilleja de Guzmán.

El sector está delimitado en su zona noroeste por las calles Miguel de Cervantes y J.P. Forestier y el límite con el término municipal de Valencina de la Concepción. En su zona este aparece delimitado por las calles Manuel E. Patarroyo y Gustavo Adolfo Bequer, así como por la parcela del Colegio Mayor Santa María y por zonas de suelo rústico.

La superficie total del ámbito es de 87.459,64 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2. Medio físico y ambiental

El entorno físico de Castilleja de Guzmán se define por su ubicación en la penillanura del Aljarafe, una meseta que se eleva ligeramente sobre la llanura aluvial del río Guadalquivir. Esta posición geográfica le confiere un relieve predominantemente llano, con suaves ondulaciones que descienden hacia el este en dirección al valle del Guadalquivir. La altitud media del municipio es de 131 metros, lo que facilita una vista panorámica de la campiña circundante y, en días despejados, de la ciudad de Sevilla.

El paisaje natural ha sido modificado a lo largo de los siglos por la actividad humana, especialmente por la agricultura. Los cultivos tradicionalmente empleados en la zona incluyen olivos, viñedos y cereales, aunque en las últimas décadas ha habido un incremento en las áreas urbanizadas debido al crecimiento demográfico y la proximidad a Sevilla. A pesar de esta urbanización, el municipio conserva espacios verdes y jardines históricos, como los diseñados por el arquitecto paisajista Jean-Claude Nicolas Forestier a principios del siglo XX, que aportan valor ecológico y estético al entorno urbano.

#### 4.1.3. Características geológicas

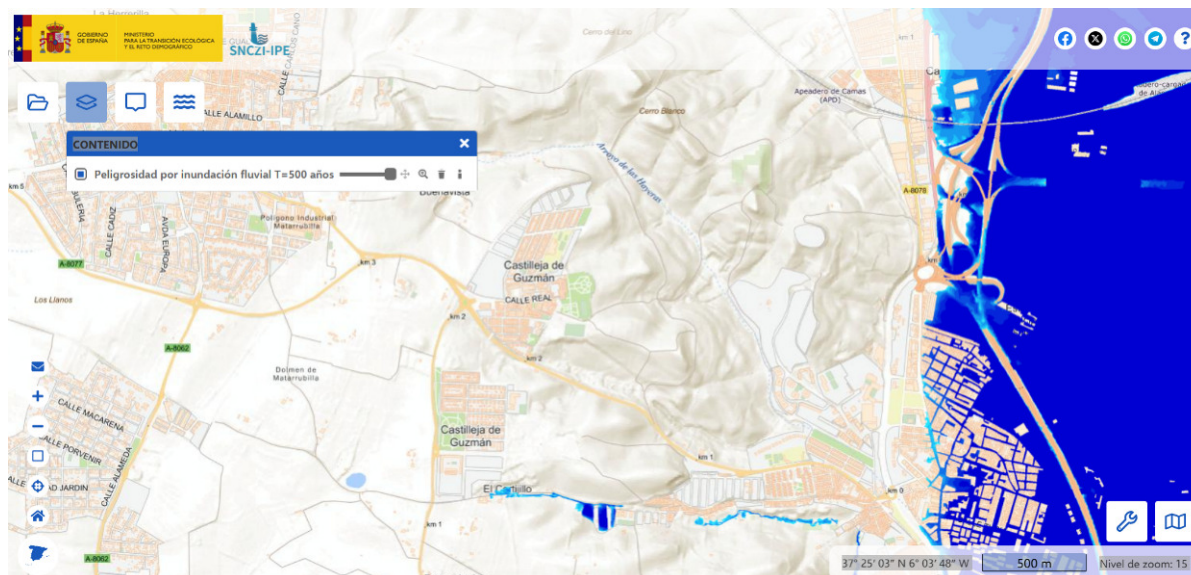
La geología de Castilleja de Guzmán está dominada por materiales sedimentarios de origen marino, principalmente margas y calizas que datan del período Mioceno. Estos sedimentos se depositaron hace entre 23 y 5 millones de años, cuando la región estaba cubierta por aguas marinas poco profundas. Con el tiempo, los movimientos tectónicos y los procesos erosivos dieron lugar a la formación de la meseta del Aljarafe y a la configuración actual del terreno.

La composición del suelo, rica en carbonato cálcico, ha influido en la vegetación natural y en los usos agrícolas de la zona. Los suelos calcáreos son propicios para el cultivo del olivo y la vid, lo que ha marcado la economía y el paisaje agrícola del municipio durante siglos, y su importante desarrollo demográfico, social y cultural a lo largo de la Edad del Cobre. Además, la presencia de formaciones geológicas como lapiares y dolinas en áreas cercanas indica la actividad kárstica típica de regiones calizas, aunque en Castilleja de Guzmán estas formaciones son menos pronunciadas debido a la cobertura sedimentaria más reciente.

#### 4.1.4. Hidrología

La red hidrográfica de Castilleja de Guzmán está claramente condicionada por su emplazamiento en una zona elevada respecto al valle del Guadalquivir.

Aunque no existen ríos ni cauces de agua de importancia en el término municipal, únicamente se detecta la cercanía del Arroyo de las Hayeras, proveniente de Valencina, hacia el norte del sector. Según la información oficial disponible, el término de Castilleja de Guzmán queda alejada de la zona de riesgo por inundación fluvial, incluso en un periodo de retorno de 500 años ( $T=500$ ), cuya extensión se ciñe más al cauce del Guadalquivir y a sus áreas cercanas.



#### 4.1.5. Clima

El clima de Castilleja de Guzmán es mediterráneo con influencias continentales, caracterizado por veranos calurosos e inviernos suaves. La temperatura media anual se sitúa en torno a los 18°C. Durante el mes de julio, las temperaturas máximas pueden superar los 35°C, mientras que en enero, el mes más frío, las mínimas rara vez descienden por debajo de los 5°C.

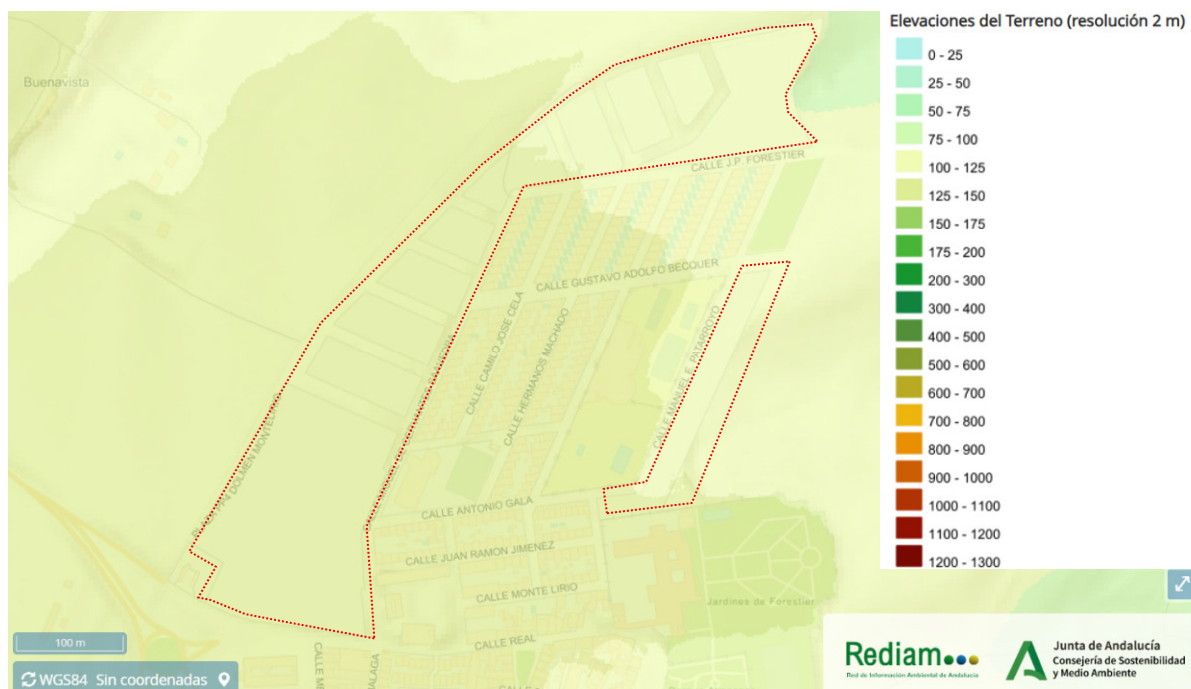
La precipitación media anual oscila entre 400 y 600 mm, concentrándose principalmente en los meses de otoño e invierno. Diciembre suele ser el mes más lluvioso, mientras que los meses estivales de julio y agosto son los más secos, con escasas precipitaciones. Este régimen pluviométrico influye en la vegetación y en las prácticas agrícolas locales, adaptadas a las condiciones de sequía estival.

Los vientos predominantes en la región son de componente este, conocidos localmente como "solano" o más comúnmente como "de levante". Estos vientos pueden intensificar la sensación térmica durante el verano, aumentando la evaporación y contribuyendo a la aridez estacional. La combinación de altas temperaturas y baja humedad relativa en los meses estivales requiere estrategias de gestión hídrica eficientes para garantizar el suministro de agua y la sostenibilidad de las actividades agrícolas.

#### 4.1.6. Topografía

La topografía de Castilleja de Guzmán se caracteriza por su situación dentro de la unidad territorial de la aglomeración urbana de Sevilla, la cual está claramente condicionada por la conformación de un eje formado por los cauces, vegas y terrazas aluviales en torno al cauce del río Guadalquivir. En paralelo a estas se desarrollan las zonas de cobertura dendrítica y depósitos de piedemonte, ligeramente elevadas sobre el cauce, y por último las áreas de relieves tabulares, conformados por superficies de lomas y vaguadas talladas por el drenaje natural de las aguas pluviales en su búsqueda del cauce principal. Esta disposición topográfica ha influido notablemente en la distribución de los asentamientos humanos y las actividades agrícolas del territorio.

Castilleja de Guzmán se encuentra en una posición cercana al escarpe del Aljarafe, al oeste del cauce del Guadalquivir, en una posición elevada a unos 170 metros sobre el nivel del mar, y disfruta en su borde este de unas vistas privilegiadas de la capital.



Mapa de elevaciones. Fuente REDIAM Junta de Andalucía.



Mapa de pendientes. Fuente REDIAM Junta de Andalucía.

El sector PP4 posee una topografía que varía en su área oeste, zona de mayor altitud topográfica en torno al túmulo funerario del dolmen y que presenta una pendiente de suave descenso hacia el norte, con respecto a la superficie norte, en la que la pendiente de vuelve más acusada hacia el oeste, en el límite marcado por los

escarpes sobre el cauce del Guadalquivir, en cuyo extremo se disponen de unas vistas privilegiadas sobre la topografía circundante y sobre la ciudad de Sevilla.

#### 4.1.7. Caracterización paisajística y patrimonio natural

Mediante un estudio paisajístico preliminar se puede concluir que existen en el sector tres ámbitos paisajísticos diferenciados, que van apareciendo según se discurre de sur a norte y de oeste a este.

En primer lugar, la zona oeste, delimitada por la calle Miguel de Cervantes Saavedra y el límite oeste con el término de Valencina. Esta zona presenta una topografía suave descendiente hacia el norte, y está dominada por vegetación arbustiva y rastrera de crecimiento espontáneo, y no se observa la presencia de grupos de vegetación importantes. Esta área paisajística está caracterizada por un lado por su cercanía al tejido urbano de la localidad, con viviendas unifamiliares y edificios de dos plantas de altura y por otro por su cercanía a grandes superficies de cultivo situadas más allá del límite con Valencina. Esta área, en la que se sitúan las superficies protegidas del yacimiento arqueológico de Valencina-Castilleja de Guzmán, constituye un espacio de encuentro entre un tejido urbano ordenado y una geografía de carácter rural, de grandes superficies cultivadas y edificaciones diseminadas.





Debemos indicar que en esta zona el borde urbano está delimitado por la plantación de una hilera de árboles que definen la transición paisajística de la calle. Entre las especies plantadas la más numerosa es el Brachichitón (*Brachychiton populneus*), aunque también se encuentran ejemplares dispersos de adelfas (*Nerium oleander*).

La siguiente unidad paisajística encontrada se ubica en la zona norte, entre las calles J.P. Forestier y el borde municipal. En esta zona la topografía y las pendientes se van acusando hacia el este, conformando una vaguada suave en el límite del sector en el borde este.



En esta zona comienzan a tenerse vistas sobre los relieves y lomas talladas por las escorrentías pluviales hacia el cauce del Guadalquivir (Cerro Blanco y Cerro del Lino), y se distingue la llanura aluvial de dicho cauce.



La vegetación encontrada en este sector es, en su mayor parte, del mismo tipo que en el sector oeste, sin existir grupos arbóreos o vegetales de importancia.

En esta zona es en la que se ubican las antiguas estructuras usadas con anterioridad como huertos urbanos. Aparentemente, con el fin de conseguir superficies horizontales aterrazadas sobre el relieve, se ejecutaron varios tramos de muros de contención revestidos de aplacado de piedra.



Debemos destacar en este caso la inexistencia de elementos vegetales de transición en el borde urbano, mas que en el extremo este de la calle J.P. Forestier. En este punto se ubica una hilera de cipreses mediterráneos (*Cupressus sempervirens*), combinados con algunos ejemplares de cinamomo (*Melia azedarach*), alguno de ellos con buen porte.



El tercer y último ámbito paisajístico del sector se localiza en el área este del sector, junto a las calles Manuel E. Patarroyo y Antonio Gala. Esta área, conformada como un parque público urbano lineal, se sitúa justo en el borde este del núcleo principal de la localidad. Desde este punto se disponen de unas vistas privilegiadas sobre la llanura del cauce del Guadalquivir, de la ciudad de Sevilla y su entorno más cercano.





Esta zona cuenta con alguna masa vegetal en su extremo sur, conformada básicamente por ejemplares de cinamomo (*Melia azedarach*) plantados en los alcorques del acerado que separa la zona de la calzada de la calle.



#### 4.1.8. Patrimonio arqueológico

Como ya se ha comentado en algún punto del presente documento, el sector PP4 Dolmen de Montelirio contiene parte de la superficie de la Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción-Castilleja de Guzmán.

Según los estudios arqueológicos realizados, el Dolmen de Montelirio es uno de los yacimientos arqueológicos más importantes del suroeste peninsular. Situado en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán, forma parte de un extenso asentamiento calcolítico que se desarrolló entre finales del IV y el III milenio a.C. Se trata de una estructura megalítica de carácter funerario, cuya monumentalidad y riqueza de restos revelan la existencia de sociedades complejas con una jerarquización social avanzada.

La construcción de este dolmen implica una notable organización social, ya que su edificación habría requerido el trabajo coordinado de numerosos individuos y el manejo de técnicas constructivas avanzadas para la época.

Este dolmen se compone de un largo corredor de aproximadamente 39 metros de longitud, construido con grandes losas de piedra, que conduce a dos cámaras de enterramiento, una de mayor tamaño que la otra. En su interior de la primera se encontraron los restos óseos de al menos 20 individuos, en su mayoría mujeres, junto con ajuares formados por joyas de piedra, ámbar y marfil, restos de armas, cerámica, etc.

El diseño del Dolmen de Montelirio no solo responde a una función práctica, sino que también refleja complejos rituales y creencias espirituales propias del periodo. Se considera que estos monumentos tenían un doble propósito: por un lado, servían como sepulcros colectivos en los que se depositaban restos humanos y, por otro, como centros de culto.

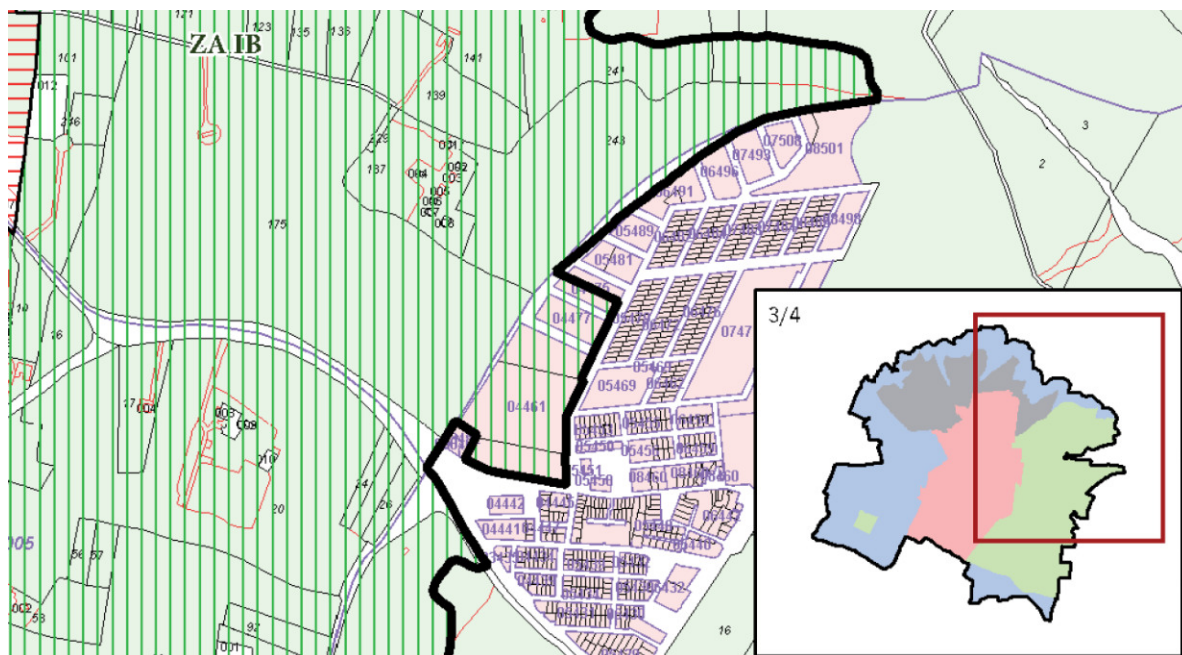
El Dolmen de Montelirio, junto con otros monumentos del entorno de Valencina, forma parte de un gran asentamiento calcolítico que, por su extensión y características, es uno de los más significativos de la prehistoria ibérica.

Sobre este yacimiento se han desarrollado varias campañas arqueológicas de identificación, datación y delimitación del ámbito a preservar, durante los años 1998, 2007 y 2009-2010, y existen numerosos documentos y trabajos bibliográficos que recogen los resultados de los detallados estudios realizados.

Estos estudios han desembocado en **la aprobación del Decreto 57/2010 de 2 de marzo, por el que se inscribe en el catálogo general del patrimonio histórico andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Arqueológica**, la zona delimitada en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán (Sevilla). BOJA num. 44 de 5 de marzo de 2010.

En virtud de lo establecido en el artículo 32 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se han mantenido contactos con el Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía. A este respecto se nos ha informado de que *"las actuaciones sometidas a Evaluación Ambiental Estratégica no están dentro del ámbito objetivo del artículo 32, como se recoge en la instrucción conjunta de 14 de junio de 2024:*

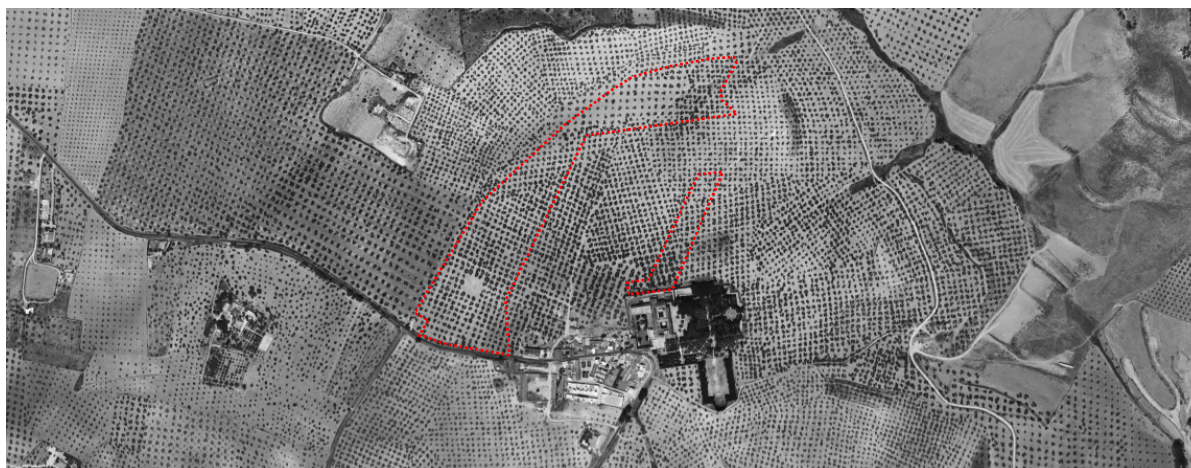
*Dicho esto, los instrumentos de prevención y control ambiental que se ven afectados por las modificaciones introducidas en el artículo 32.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, son los instrumentos que integran el resultado de la evaluación impacto ambiental cuyo otorgamiento corresponda a la Consejería competente en materia de medio ambiente, esto es la AAI, la AAU, la AAUS, y sus modificaciones sustanciales, cuyos ámbitos de aplicación se encuentran regulados en los artículos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, anteriormente mencionados."*



En cualquier caso, se nos informa igualmente que una vez tramitado el presente documento de Aprobación Inicial, se procederá a emitir el correspondiente informe sectorial por parte de dicho servicio.

#### 4.1.9. Usos del suelo

Tradicionalmente, y hasta los años 80, la totalidad de la superficie del sector ha sido utilizada como suelo agrario para la plantación de olivar.



Ortofoto vuelo Interministerial (1973-1986). Fuente: PNOA



Ortofoto vuelo Nacional (1981-1986). Fuente: PNOA

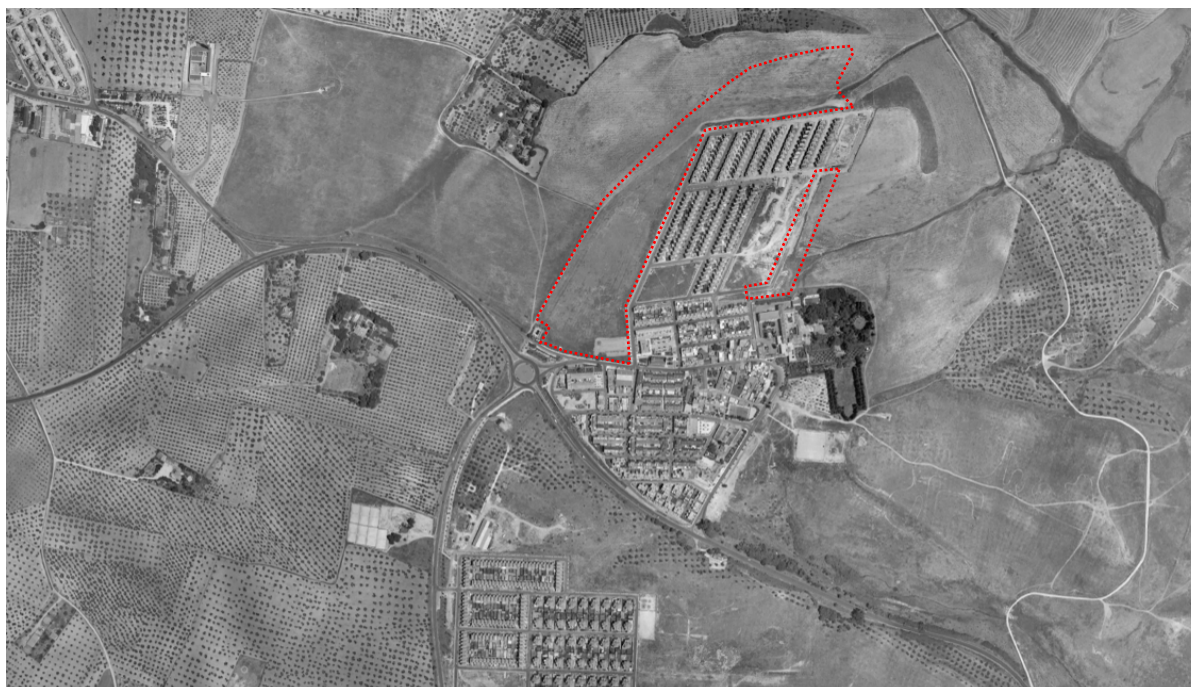
A lo largo de la década de los 80 parece que los cultivos de olivar son sustituidos, al menos parcialmente, por otros, probablemente de cereal, aunque se mantiene la naturaleza agraria de los suelos.

Durante la década de los 90 del siglo pasado es cuando la superficie del tejido urbano de la localidad aumenta notoriamente, extendiéndose tanto al norte del centro histórico como al sur, al otro lado de la carretera A-8077 Camas-Sanlúcar la Mayor.



Ortofoto vuelo OLISTAT (1997-1998). Fuente: PNOA

Durante el principio de los años 2000, el tejido urbano de la localidad termina de configurarse prácticamente tal y como lo encontramos hoy en día.



Ortofoto vuelo SIGPAC (1997-2003). Fuente: PNOA

En todo este tiempo, el sector ha mantenido su configuración como suelo de carácter rústico, principalmente asociado a la actividad agraria, la cual se ha perdido desde hace varias décadas.

Podemos comprobar, por tanto, como en el sector no se han desarrollado actividades previas distintas al uso agrario, por lo que **no existen riesgos de potencial contaminante** en ninguno de los puntos analizados.

#### **4.1.10. Infraestructuras y redes existentes**

##### **Abastecimiento**

Las redes de abastecimiento de agua en el municipio están gestionadas por la empresa ALJARAFESA. Según la información de la compañía suministradora, existen redes trazadas por ambas aceras de la calle Miguel de Cervantes Saavedra y J. P. Forestier, así como por la calle Manuel E. Patarroyo.



### **Saneamiento**

La infraestructura de saneamiento en la zona afectada, también gestionada por ALJARAFESA, dispone de dos tramos diferenciados. La zona más al sur de la calle Miguel de Cervantes Saavedra, hasta la calle Gustavo Adolfo Bequer, presenta un trazado por dicha calle con vertido hacia el sur, hacia la Avd de Castilleja de la Cuesta. Estos tramos de red, aparentemente más antiguos, son unitarios (pluviales-fecales). El resto de la zona norte, de trazado más moderno, es una red separativa cuyo punto de vertido se ubica en la esquina sureste del sector. Este punto de vertido es el mismo para la red de pluviales que discurre por la calle Manuel E. Patarroyo, en la zona este del sector.



## Electricidad

Según la compañía suministradora, la red existente que discurre por el municipio tiene capacidad suficiente para abastecer el sector. El punto de conexión para el suministro se realizaría en el tramo ubicado en la Línea Subterránea de Media Tensión de la Línea de M.T. VALENCINA perteneciente a la Subestación Eléctrica de Santiponce.

La conexión se realizaría, por tanto, en Media Tensión, mediante canalización subterránea desde el Centro de Transformación número 13094, situado en la calle Hermanos Machado.



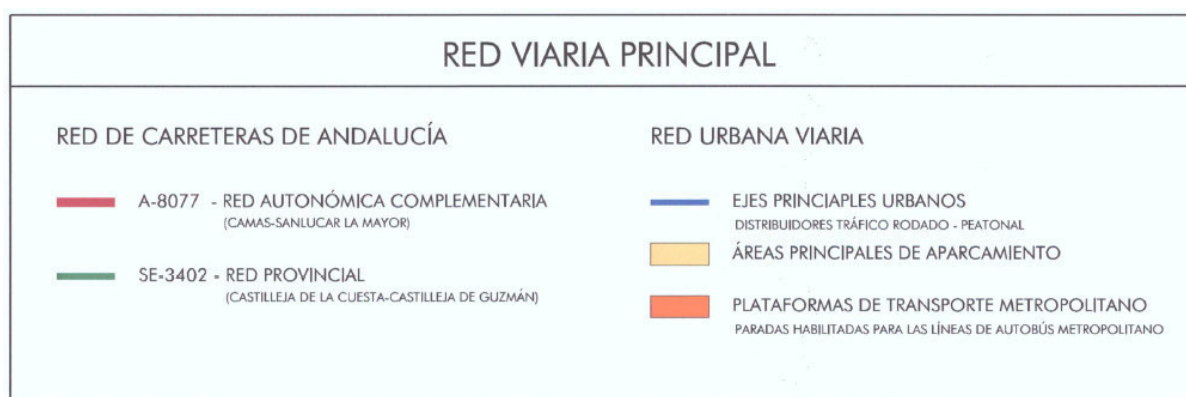
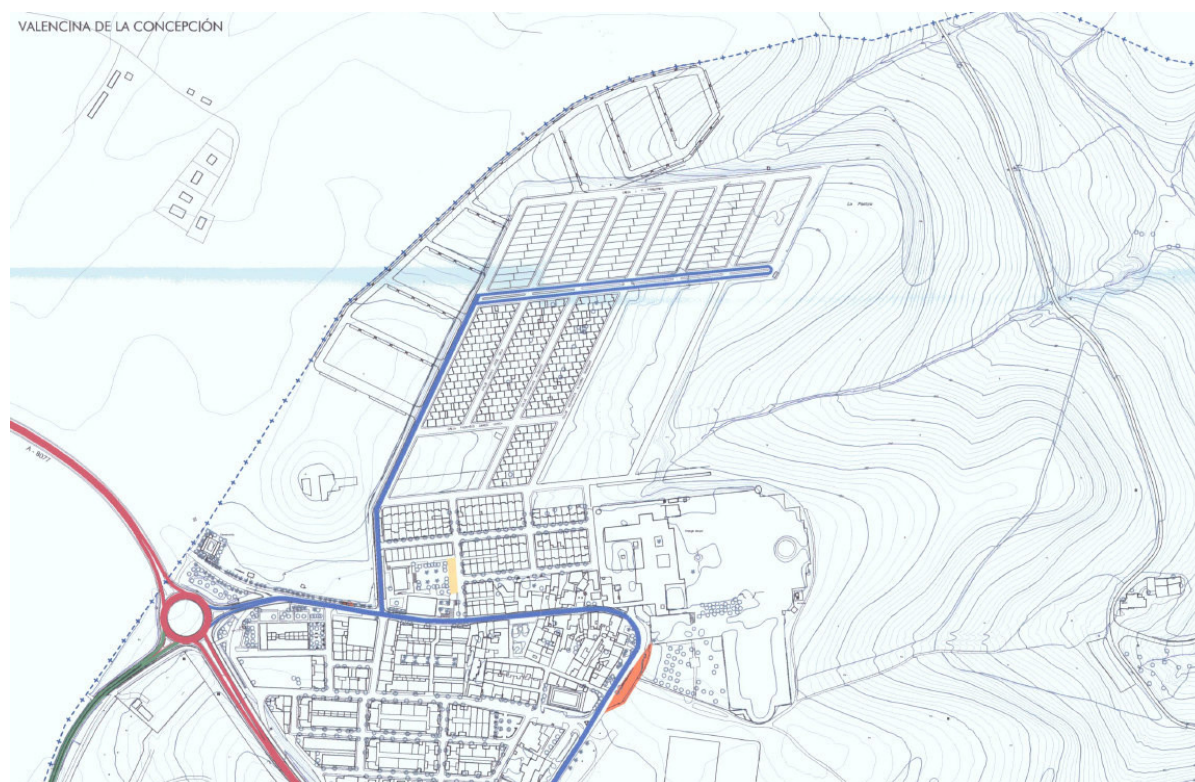
Esquema de conexionado de infraestructura eléctrica realizado por e-Distribución.

## Telecomunicaciones

En el entorno del sector las infraestructuras de telecomunicaciones existentes discurren por los viales de las calles cercanas. Así se distingue el trazado de esta infraestructura por la acera este de la calle Miguel de Cervantes Saavedra y por el acerado sur de la calle J.P. Forestier.

### 4.1.11. Movilidad

En la esquina suroeste junto al borde del sector se encuentra uno de los nudos principales de comunicación viaria de la localidad, que conecta las redes autonómica y provincial con la red principal urbana. Así, en la rotonda de acceso principal a la localidad tienen contacto la carretera autonómica A-8077 (Camas-Sanlúcar la Mayor) con la carretera provincial SE-3402 (Castilleja de la Cuesta- Castilleja de Guzmán) y la entrada a través de la Avd. Castilleja de la Cuesta - Calle Real.



Plano de red viaria. Fuente: documento Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

En relación con la movilidad sostenible en el interior del municipio, en la actualidad existe un trazado de carril bici a través de la acera oeste de la calle Miguel de Cervantes Saavedra, conectado al ramal metropolitano Camas-Valencina de la Concepción. Este trazado discurre hacia el norte y este a través de las calles J.P Forestier y Manuel E. Patarroyo.



Plano del trazado actual del carril bici

#### 4.2. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Como objetivo fundamental de la actuación se establece el de dar resolución a la tramitación administrativa del sector cuyos antecedentes comienzan en los primeros años 2000 y que a lo largo de este tiempo ha sufrido avances y retrocesos continuados sin llegar a regularizar su situación urbanística. En todo este periodo, que abarca casi 25 años, se han producido variaciones en las circunstancias que afectan al sector que han supuesto que toda la tramitación previa realizada haya quedado obsoleta.

Teniendo en cuenta este escenario, la modificación propuesta se plantea siguiendo los siguientes ejes:

- **De manera primordial y fundamental, la definición en el sector de los parámetros de ordenación, una vez incluido el área correspondiente al BIC de la zona arqueológica del dolmen, según se define en el Decreto 57/2010 de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, de forma que se prioricen los criterios de Conservación del Patrimonio** establecidos en la normativa vigente y se ponga en valor lo que constituye

una fortaleza primordial tanto a nivel supramunicipal como para el propio sector.

Se propone así la incorporación de la totalidad de las superficies incluidas en la zona de protección definidas en el decreto en una superficie adscrita al Sistema Local de Espacios Libres, integrando la misma dentro del tejido urbano de la localidad y posibilitando la realización de actuaciones de puesta en valor del yacimiento para permitir su estudio, análisis y exposición, así como su correcto mantenimiento, siempre de acuerdo con los criterios establecidos por la normativa vigente y de los organismos competentes en materia de conservación y protección del Patrimonio Histórico.

- Con carácter secundario, aunque no menos importantes, se definen los siguientes objetivos:
  - **Adecuación de la ordenación y del trazado de viales a la topografía existente**, con especial cuidado a la hora del diseño de las pendientes de los mismos, evitando gradientes excesivos en la zona norte del sector, de orografía más abrupta.
  - Diseño de los trazados de los viales y espacios públicos del sector teniendo en cuenta las **vías de evacuación y las líneas de escorrentía natural del terreno**, de forma que se evite, en la medida de lo posible, la afectación de las condiciones hidrológicas de la zona.
  - **Adaptación de las zonas peatonales públicas del sector, en especial de los bordes de contacto tanto con el término de Valencina de la Concepción como con el resto de suelos rústicos**, para la incorporación de zonas verdes y viarios que sirvan de soporte al trazado del carril bici y de líneas de vegetación que permitan la correcta adecuación paisajística de los límites del municipio. **Esta adecuación paisajística se plantea con una visión amplia** en relación con el resto del tejido urbano **con el fin de favorecer la conectividad y la movilidad sostenible entre los distintos espacios públicos y zonas verdes del municipio**, de forma que puedan entenderse como un verdadero sistema integrado de servicio a los habitantes de la localidad.
  - **Priorización del espacio peatonal sobre el espacio viario**, para favorecer la integración en el sector de los valores de mayor movilidad sostenible.
  - **Incluir una extensión por el sector del carril bici existente en la calle Miguel de Cervantes Saavedra en continuidad con el tramo de conexión al ramal Valencina-Camas**, de forma que el mismo se incorpore a la red existente para constituir un sistema efectivo de transporte sostenible dentro de la localidad.

### 4.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La propuesta de ordenación pormenorizada del sector PP-4 “Dolmen de Montelirio” se establece teniendo en cuenta los datos de partida establecidos en los apartados anteriores, y teniendo en cuenta las diferentes alternativas propuestas en este documento. Así, la nueva ordenación propone el mantenimiento del uso global residencial, así como la reducción de la edificabilidad lucrativa total en un 17%, aproximadamente, y una ampliación de las superficies de suelos para dotaciones y espacios libres de cerca de un 33%.

La ordenación pormenorizada propuesta se basa en la configuración sobre el terreno de los siguientes elementos en el ámbito:

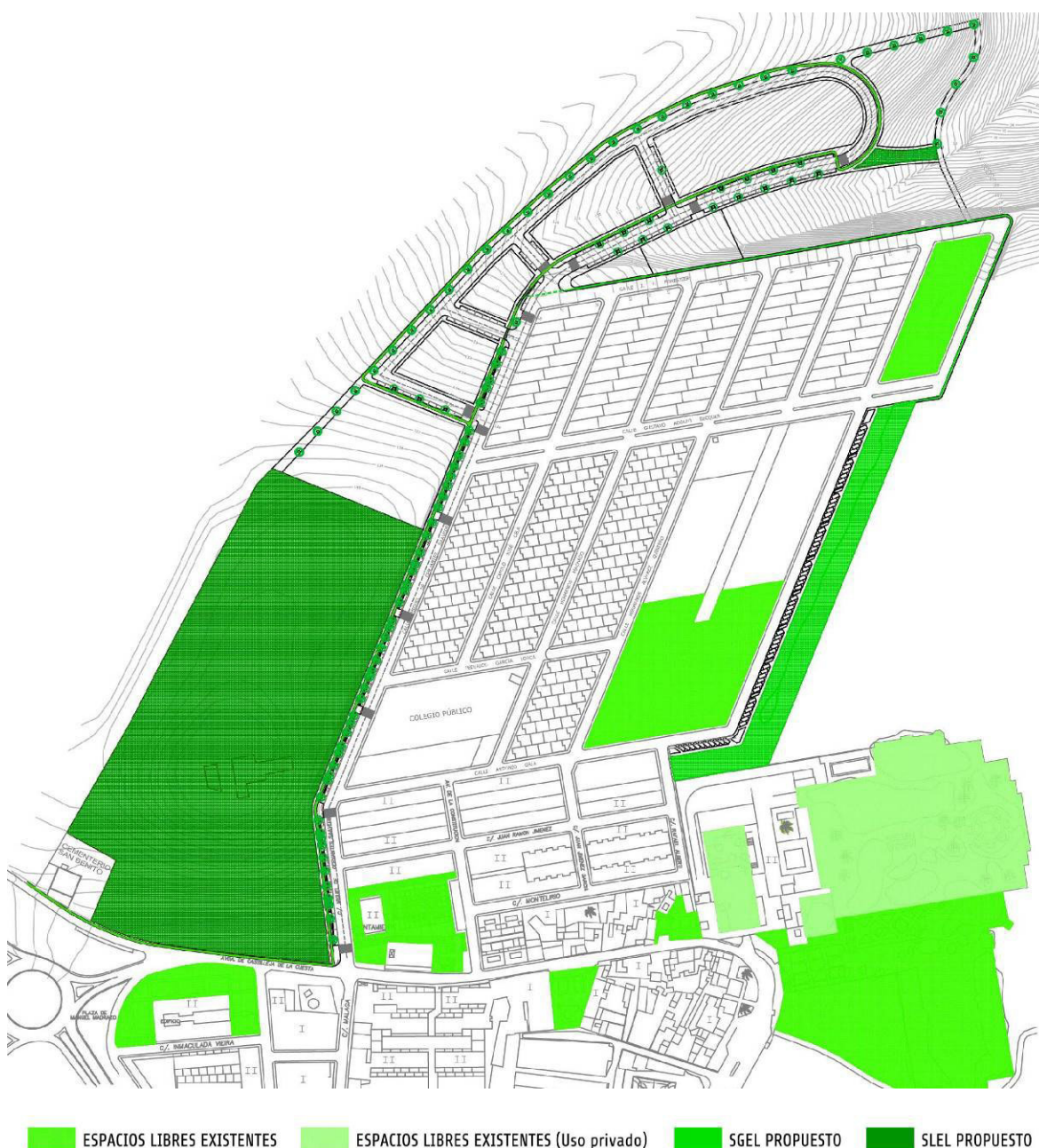
#### 4.3.1. El sistema general de espacios libres

En relación con el sistema general de espacios libres, se mantiene la dotación recogida en los documentos de planeamiento aprobados con anterioridad, conservando los 5.413,31 m<sup>2</sup> de suelo de la zona este del sector. Esta área, situada a lo largo de la calle Manuel E. Patarroyo, ya está en la actualidad configurada como un espacio de uso público en base a sus privilegiadas vistas sobre el valle del Guadalquivir.

#### 4.3.2. El sistema local de espacios libres

En relación con el sistema local de espacios libres, se aprovecha la ampliación de la zona de protección arqueológica recogida en el Decreto 57/2010 para extender el área del sistema local de espacios libres, que pasa de los 15.968 m<sup>2</sup> recogidos en el documento del Plan Parcial PP-4 aprobado en el año 2005 a los 37.096 m<sup>2</sup>.

Esta incorporación de la zona arqueológica a la trama urbana de la localidad permitirá la realización de actuaciones de puesta en valor, estudio y análisis de los restos, así como la exposición y difusión de los hallazgos, al nivel que se defina en un futuro dentro de los procesos de desarrollo del sector. Esto también redundará en una mayor facilidad por parte del municipio a la hora acometer trabajos de mantenimiento y conservación de los restos.



El sistema de zonas verdes del sector se diseña teniendo en cuenta la red de espacios libres ya existente en la localidad, conjugando en la determinación de su posición y superficie aspectos como los condicionantes previos, la orografía, así como la conectividad de los mismos de acuerdo con el trazado de los viarios peatonales y de las redes de carril bici, tanto existentes como propuestos.

### 4.3.3. Dotaciones y equipamientos

Las reservas de suelo para las dotaciones se evalúan inicialmente de acuerdo con los requerimientos establecidos en la normativa vigente, ajustándose los mismos para acercar la superficie final de dotaciones a las recogidas en el planeamiento anterior aprobado.

Se incluye así una superficie total de 2.073 m<sup>2</sup> de equipamientos comunitarios básicos de uso público y 5.692 m<sup>2</sup> de uso privado, lo que supone una dotación total de 7.765 m<sup>2</sup>, lo que supera ampliamente los requerimientos mínimos establecidos por el artículo 82 del Decreto 550/2020.

Se recoge el resumen de los requerimientos de dotaciones en las siguientes tablas:

Tipo de dotación	Decreto 550/2022 Reglamento LISTA			
	Ratio mínimo (m <sup>2</sup> suelo por habitante)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	Superficie parcial	Superficie parcelas a prever (m <sup>2</sup> )
<b>Sistema de espacios libres</b>	Público y privado		>10% sector	8.746
Sistemas Generales de espacios libres (SGEL)	5		2.390	<b>8.746</b>
Sistema Local de espacios libres (SLEL)	10	1.000	4.780	
<b>Equipamientos comunitarios básicos</b>			>4% sector	3.498
Densidad < 40 viviendas/ hectarea (*)	8		3.824	<b>3.824</b>
<b>Aparcamientos</b>	Nº plazas		Nº plazas	Nº plazas (**)
Uso no residencial	1 plaza /100 m <sup>2</sup> edif		51	<b>125</b>
Uso residencial	0,5 plaza /vivienda		74	

(\*) NOTA: se considera la diferencia entre los 18 m<sup>2</sup>/hab requeridos para SLEL + SLECB y los 10m<sup>2</sup>/hab requeridos para SLEL (art. 82)

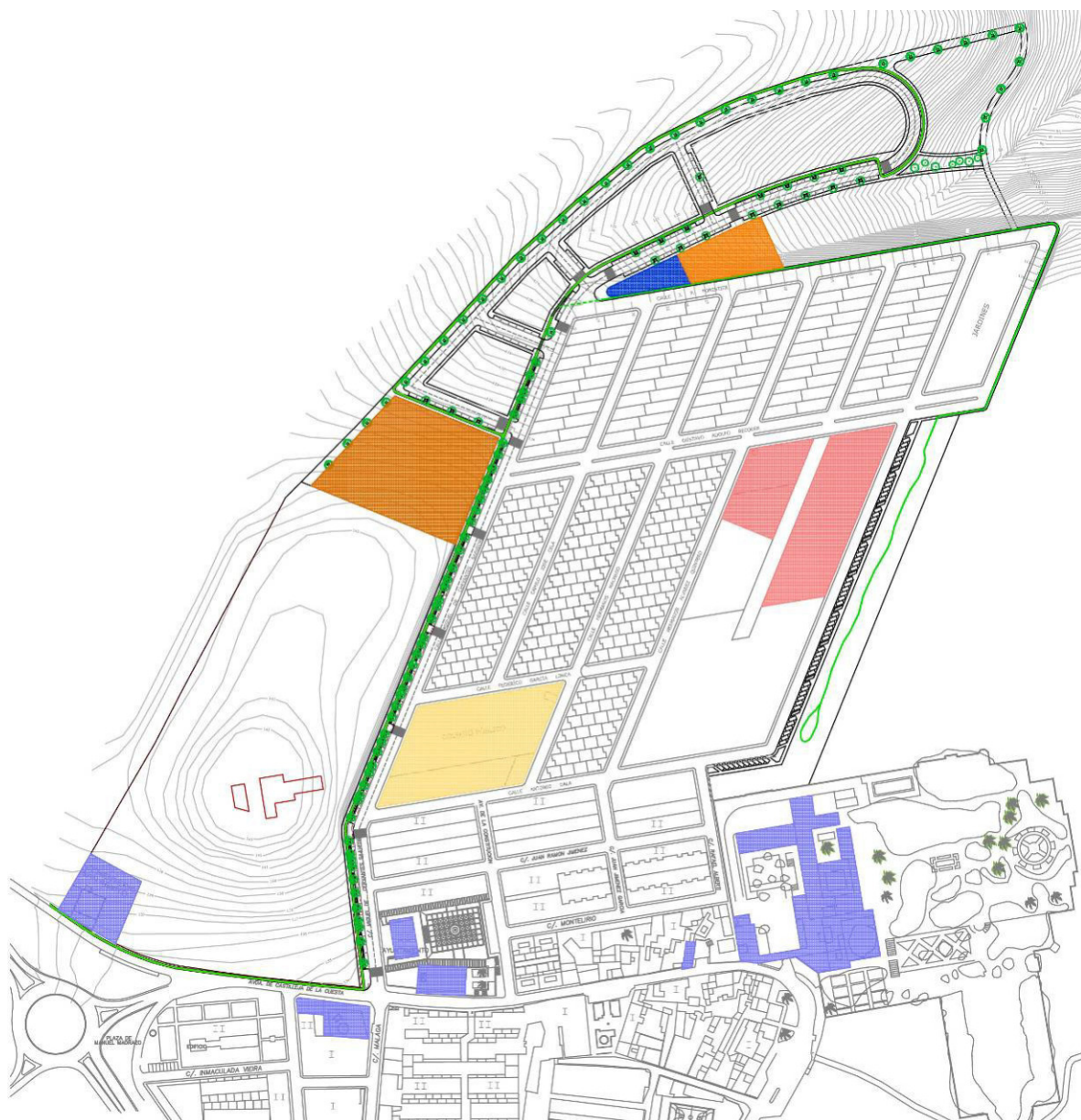
(\*\*) NOTA: el 50% de las plazas requeridas deben tener el carácter de público (art. 82)

Tipo de dotación	PROPUESTA	
	Superficie propuesta (m <sup>2</sup> )	Comentario
<b>Sistema de espacios libres</b>	<b>42.509,62</b>	Suma parcelas SLEL y SGEL
Sistemas Generales de espacios libres (SGEL)		
Sistema Local de espacios libres (SLEL)		
<b>Equipamientos comunitarios básicos</b>	<b>7.764,54</b>	Suma parcelas SIPS, Dotacional educativo y Dotacional asistencial
Densidad < 40 viviendas/ hectarea (*)		
<b>Aparcamientos</b>	<b>89</b>	Plazas públicas sin contar las incluidas en la C/ Miguel de Cervantes
Uso no residencial		
Uso residencial		

En relación con la posición de las dotaciones en el sector, se han buscado una distribución de las mismas de forma homogénea a lo largo de los viales principales tanto del tejido urbano existente como del nuevo sector, buscando, además de una correcta accesibilidad, un equilibrio en la distribución de usos y evitando la excesiva concentración de las mismas en un mismo punto.

Teniendo esto en cuenta, se propone la posición de la dotación asistencial privada en un punto medio de la Avd. Miguel de Cervantes Saavedra, en una zona cercana a la parcela de espacios libres del entorno del dolmen, considerando que el bajo nivel de ocupación previsto en la misma permita un entendimiento de sus zonas libres en continuidad con la zona verde anexa.

En cuanto al resto de dotaciones, se busca su posición en un nudo central de comunicaciones, en la unión entre los viarios de la calle Miguel de Cervantes Saavedra, J.P. Forestier y el viario principal del nuevo sector.



■ EQ. DEPORTIVO EXISTENTE  
 ■ EQ. DOCENTE EXISTENTE  
 ■ SIPS EXISTENTE  
 ■ EQ. ASISTENCIAL PROPUESTO  
 ■ EQ. DOCENTE PROPUESTO  
 ■ SIPS PROPUESTO

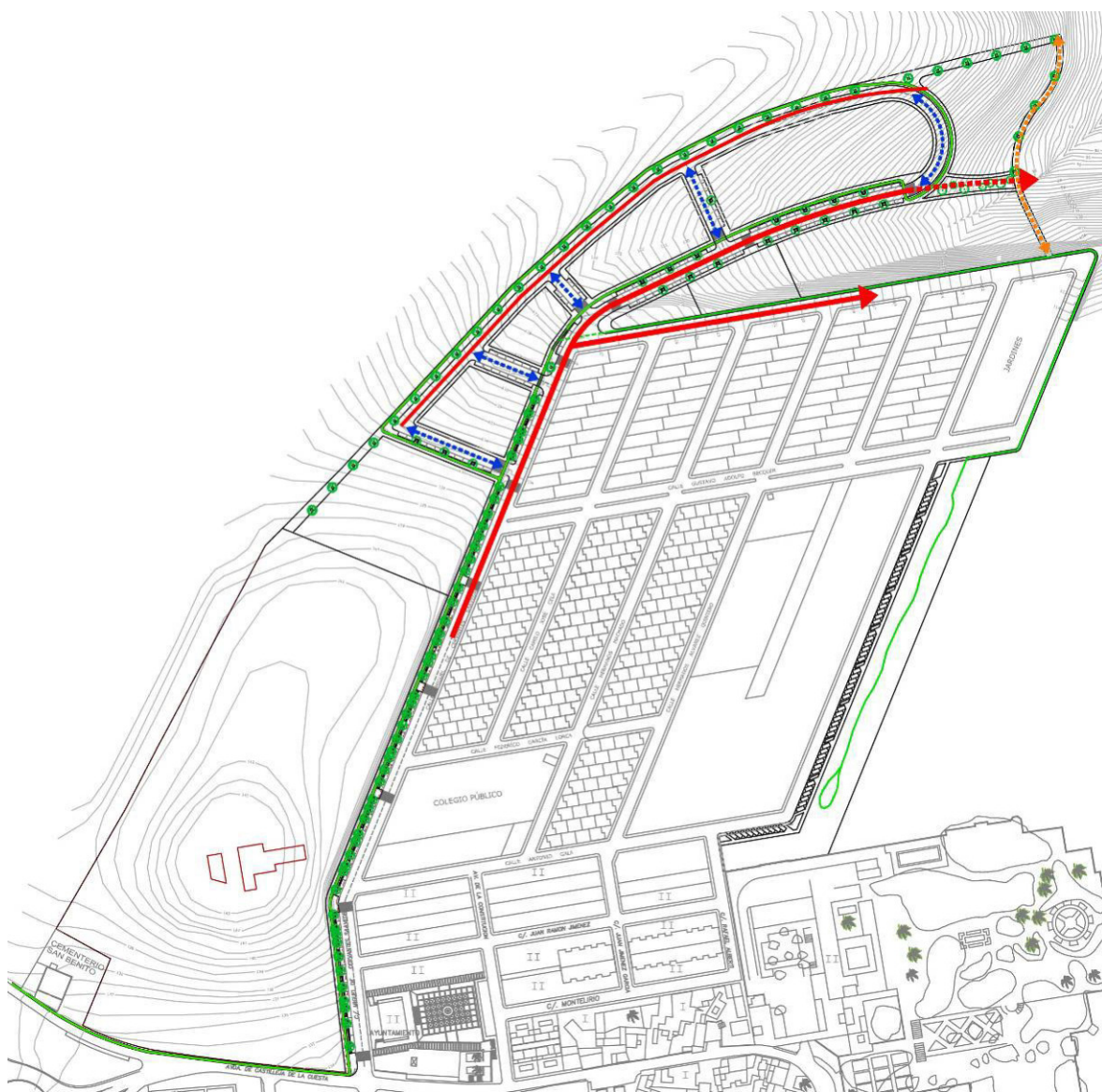
#### 4.3.4. Diseño de la red de movilidad

La red de movilidad e interconexión del sector se realiza teniendo en cuenta las preexistencias del tejido urbano, así como la orografía del sector.

Así se diseña un eje longitudinal principal de viario peatonal y rodado en continuidad con la calle Miguel de Cervantes, conectado en su unión con la calle J.P. Forestier, que termina en el extremo noreste en una zona peatonal ajardinada que constituye un punto de fuga paisajístico con vistas a las lomas y vaguadas del

escarpe del Aljarafe, y de la llanura del Guadalquivir. La comunicación longitudinal del sector se remata mediante un viario paralelo al oeste, en el límite del sector con el término municipal de Valencina, lo que permite de esa manera la continuidad peatonal y viaria, así como la correcta adecuación paisajística del borde del tejido urbano.

La movilidad transversal se establece mediante viarios perpendiculares al eje principal que configuran la dimensión de las parcelas de los usos lucrativos.



■ EJES LONGITUDINALES    
 ■ EJES TRANSVERSALES    
 ■ EJE PEATONAL TRANSVERSAL    
 ■ CARRIL BICI

Se vigila especialmente el diseño de la red de transporte sostenible, configurada mediante el trazado de carril bici interior del sector y del sistema de comunicación peatonal.

El primero se proyecta en continuidad con la red de carriles bici existentes, trazados a lo largo de los viales perimetrales actuales de la localidad, en conexión con la red de carriles metropolitanos (ramal Valencina-



MANZANA	USO	SUPERFICIE		ÍNDICE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
		PROPUESTA	m <sup>2</sup> s			
M1	S.L.E.L.		37.096,31	-	-	-
M2	Dotacional Asistencial		5.691,52	0,9	2	5.097,50
M3	Protegida Residencial Unifamiliar		1.844,00	1,0	2	1.820,00
M4	Libre Residencial Unifamiliar		1.022,00	1,1	2	1.120,00
M5	Libre Residencial Unifamiliar		2.521,15	1,1	2	2.660,00
M6	Libre Residencial Unifamiliar		5.238,84	1,0	2	5.460,00
M7.1	S.I.P.S		592,00	-	-	-
M7.2	Dotacional Educativo		1.481,02	-	-	-
M7.3	Libre Residencial Unifamiliar		5.557,17	1,0	2	5.740,00
M8	Libre Residencial Unifamiliar		3.224,72	1,0	2	3.360,00
M9	S.G.E.L		5.413,31	-	-	-
VIALES	Viales		17.777,60	-	-	-
			<b>87.459,64</b>			<b>25.257,50</b>
						<b>20.160,00</b>

#### 4.4. DEMANDAS DE SUMINISTROS

##### 4.4.1. Suministro eléctrico

Se plantea una nueva canalización enterrada y un anillo de Media Tensión que acomete al CD 13094. Desde esta canalización y este anillo se abastecerán los Centros de Transformación que se necesiten para el abastecimiento de la zona.

Todas las canalizaciones interiores del sector, tanto de media como de baja tensión discurrirán en tramos enterrados.

El cálculo de demanda eléctrica inicial se resume en el siguiente cuadro:

PP04	Nº viviendas	Potencia unitaria (kW)	Potencia total (kW)	Superficie (m <sup>2</sup> )	W/m <sup>2</sup>	Potencia Base (kW)	Factor sim. CT	Potencia CT (kW)	Factor sim. SE	Potencia en SE (kW)	Factor de potencia	Potencia Real CT SE kVA
Residencial libre	131	9,20	1.205,20	18.340,00	85,00	1.559						
Residencial protegida	17	9,20	156,40	1.820,00	85,00	155						
Terciario/comercial				5.097,50	100,00	510						
Garajes (estimado)				10.000,00	20,00	200	0,80	2.059	0,85	1.750	0,85	2.059
Equipamiento				2.073,00	50,00	104						
Zonas viarios				16.991,00	1,00	17						
Zonas verdes				42.509,00	0,70	30						
<b>TOTAL PP04</b>						<b>2.574</b>						

Suponiendo un coeficiente de simultaneidad del 85% se puede establecer una estimación somera que nos orienta en el orden de magnitud de la demanda a plantear a la empresa suministradora.

Según la empresa suministradora, existe capacidad inicial en la red existente para el suministro del sector.

##### 4.4.2. Suministro de fontanería

Para los cálculos de consumo de agua en el sector se tienen en cuenta varios parámetros, según documentos y normativa vigente.

De acuerdo con las NNSS del municipio, se considera un consumo medio de 200 litros por habitante y día para las viviendas, y 15 m<sup>3</sup> por hectárea y día para las zonas verdes y jardines. Se tiene en cuenta, además, que según la disposición adicional primera del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de

las Ley 7/2021, se considera un parámetro de 2,4 habitantes por vivienda.

Para los usos terciarios y dotacionales se ha considerado una demanda de 1,8 litros por metros cuadrado al día.

Teniendo estos valores en cuenta, obtenemos una demanda prevista según se desglosa en el siguiente cuadro:

PP04	Nº viviendas	Habitantes (*)	Consumo unitario (**)	Superficie techo (m <sup>2</sup> )	Total /día	m <sup>3</sup>	Caudal punta (l/s)	Caudal corregido (l/s)
Residencial libre	131	315,00	200,00	18.340,00	63,00		0,73	0,95
Residencial protegida	17	41,00	200,00	1.820,00	8,20		0,09	0,12
Terciario/comercial			1,8	5.097,50	9,18		0,11	0,14
Equipamiento			1,8	2.073,00	3,73		0,04	0,06
Zonas verdes			15	42.509,00	63,76		0,74	0,96
<b>TOTAL PP04</b>					<b>148</b>		<b>1,71</b>	<b>2,22</b>

(\*) NOTA: se consideran 2,4 habitantes/vivienda según la Disposición Adicional Primera del Decreto 550/2022 Reglamento General de la Ley 7/2021

(\*\*) NOTA: según las NNSS municipales se considera un consumo de 200 l/hab/día para las viviendas, y 15 m<sup>3</sup>/Ha/día para zonas verdes y jardines. Para terciario y equipamiento se consideran 1,8 l/m<sup>2</sup>/día.

Para el suministro al sector se propone un anillo principal de suministro con las acometidas necesarias a cada una de las parcelas en función de su demanda prevista. Los materiales a emplear y diámetros normalizados se proyectarán de acuerdo con las prescripciones técnicas establecidas por la compañía suministradora.

#### 4.4.3. Evacuación y saneamiento

De acuerdo con la normativa vigente, se prevé la ejecución de una red separativa para el sector, en la que se distingan las canalizaciones de pluviales y las de fecales.

Con respecto a la demanda, se ha considerado un volumen de vertido a la red correspondiente al 90% del caudal de consumo de agua potable.

Teniendo esto en cuenta, se consideran unos caudales de vertido según se recogen en el siguiente cuadro:

PP04	Nº viviendas	Habitantes (*)	Vertido unitario (**)	Superficie techo (m <sup>2</sup> )	Total /día	m <sup>3</sup>	Caudal punta (l/s)	Caudal corregido (l/s)
Residencial libre	131	315,00	180,00	18.340,00	56,70		0,66	0,85
Residencial protegida	17	41,00	180,00	1.820,00	7,38		0,09	0,11
Terciario/comercial			1,62	5.097,50	8,26		0,10	0,12
Equipamiento			1,62	2.073,00	3,36		0,04	0,05
Zonas verdes			13,5	42.509,00	57,39		0,66	0,86
<b>TOTAL PP04</b>					<b>133</b>		<b>1,54</b>	<b>2,00</b>

(\*) NOTA: se consideran 2,4 habitantes/vivienda según la Disposición Adicional Primera del Decreto 550/2022 Reglamento General de la Ley 7/20

(\*\*) NOTA: se ha considerado un vertido correspondiente al 90% del caudal de consumo de agua potable.

Para la evacuación del sector se prevé una red que en la zona sur se conectaría a los tramos existentes en la calle Miguel de Cervantes. El resto del sector, en las manzanas al norte, se conectarían al punto de vertido existente en la esquina noreste de la localidad. Los materiales a emplear y diámetros normalizados se proyectarán de acuerdo con las prescripciones técnicas establecidas por la compañía.

## 5. MEMORIA ECONÓMICA

### 5.1. JUSTIFICACIÓN LEGAL

El artículo 62.1.a).4º. de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones una “memoria económica, que contendrá un estudio financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica”.

Igualmente, el artículo 85.4º del Decreto 550/2022 que desarrolla el reglamento de la ley anterior indica que la memoria económica “incluira los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda”.

### 5.2. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE

El estudio económico realizado ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización.

La presente innovación, en su carácter de instrumento de ordenación, ofrece datos y cifras que a priori se ajustan a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución y gestión de la referida ordenación urbanística.

### 5.3. ESTIMACIÓN DE COSTES

Aunque corresponderá a los necesarios y preceptivos Proyectos de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del ámbito, se han valorado tanto las obras de urbanización interiores como las cargas de infraestructuras de carácter general como las ampliaciones y conexiones a las redes existentes, así como las obras de edificación de las diferentes promociones y construcciones previstas, en base a los parámetros presentados en apartados anteriores.

- A. Costes de Adquisición de Suelo y Cesiones.** Los suelos de las parcelas incluidas en el sector son propiedad mayoritaria de la promotora de la presente modificación, Promontoría Coliseum Real Estate, S.L.U. El resto de mercantiles propietarias de aprovechamiento en el sector se encuentran en la actualidad en proceso de concurso voluntario o de liquidación. Serán los titulares finales de los derechos en el sector los que deberán formar parte de la Junta de Compensación que desarrolle el suelo. Teniendo esto en cuenta, no se han considerado, en principio, costes del suelo ni de cesiones.
- B. Coste de las Obras de Urbanización.** Aunque corresponderá a los necesarios y preceptivos Proyectos de Urbanización definir y concretar el coste del conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del ámbito, se han valorado tanto las obras de urbanización interiores (ejecución de viales, espacios libres, redes de distribución de instalaciones, mobiliario urbano...), como las conexiones a las redes existentes.
- C. Coste de las obras de edificación.** Se incluye en este apartado una estimación económica de los costes de construcción de las diferentes promociones a ejecutar en el sector, incluyendo un porcentaje de coste dedicado a urbanización interior de las mismas.

- D. Coste de Honorarios Profesionales.** Se han estimado en este capítulo los honorarios de redacción de los documentos técnicos y dirección de obra, honorarios de abogados y honorarios de redacción de los estudios complementarios necesarios, tanto en la fase de urbanización como en la de edificación. Se incluye además una previsión para la realización de estudios arqueológicos adicionales, en caso de que sean requeridos por la administración sectorial competente.
- E. Coste de controles y laboratorio.** Se incluye en este apartado una aproximación a los costes necesarios para el control de calidad, informes y estudios exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, incluyendo estudios geotécnicos, OCT, ensayos de calidad, etc.
- F. Tasas y tributos:** en este apartado se calcula el importe aproximado de tasas por licencia de obras, ICIO, licencias de primera ocupación, así como gastos de notaría e impuestos de AJD, etc.
- G. Coste de Gestión.** Partiendo de que la actuación se realice con una estructura empresarial media, se estima un coste que gira en torno al 7% del total de los costes de urbanización y de edificación, porcentaje que se ajusta al margen permitido por el artículo 189.3 del Reglamento de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (decreto 550/2022).
- H. Costes Financieros.** Los gastos a financiar son los referidos a la urbanización y a la edificación del sector.

#### **COSTES OBRAS DE URBANIZACIÓN**

<b>1. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>			<b>4.908.536</b>
1.1 Obras de urbanización	87.459,00 m <sup>2</sup>	42 €/m <sup>2</sup>	3.673.280
1.2 Infraestructuras (conexiones exteriores)			451.540
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)			4.124.820
Gastos Generales		13%	536.227
Beneficio Industrial		6%	247.489
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE CONTRATA (PEC)			4.908.536
<b>2. HONORARIOS PROFESIONALES</b>			<b>192.852</b>
2.1 Proyecto de Urbanización			82.496
2.2 Dirección obras Urbanización			35.356
2.3 Estudios arqueológicos			75.000
<b>3. COSTES FINANCIEROS</b>		6%	<b>306.083</b>
3.1 Coste del Suelo			0
3.2 Financiación			0
<b>4. COSTES GESTIÓN</b>		7%	<b>378.523</b>
<b>COSTE EJECUCIÓN URBANIZACIÓN</b>			<b>5.785.994</b>

## COSTES OBRAS DE EDIFICACIÓN

<b>1. OBRAS DE EDIFICACIÓN</b>			<b>24.805.193 €</b>
1.1 Construcción de viviendas	20.160,00 m <sup>2</sup>	820 €/m <sup>2</sup>	16.531.200 €
1.2 Construcción de equipamiento	5.097,50 m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	4.078.000 €
1.3 Urbanización interior	3.140,00 m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	235.500 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)			20.844.700 €
Gastos Generales		13%	2.709.811 €
Beneficio Industrial		6%	1.250.682 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE CONTRATA (PEC)			24.805.193 €
<b>2. HONORARIOS PROFESIONALES</b>			<b>836.739 €</b>
2.1 Proyectos Técnicos Edificación			416.894 €
2.2 Dirección Obras Edificación			178.669 €
2.3 Dirección de Ejecución Obras Edificación			178.669 €
2.4 Proyectos de Telecomunicaciones			50.000 €
2.5 Coordinación de Seguridad y Salud			12.507 €
<b>3. CONTROLES Y LABORATORIO</b>			<b>265.552 €</b>
3.1 Estudios geotécnicos			17.500 €
3.2 Organismos de Control Técnico (OTC)			124.026 €
3.3 Pruebas y ensayos			124.026 €
<b>4. TASAS Y TRIBUTOS</b>			<b>2.260.278 €</b>
4.1 Tasas Urbanísticas Licencia Obras		4,50%	938.012 €
4.2 Tasas Urbanísticas 1ª Ocupación		10% LO	93.801 €
4.3 ICIO		3%	625.341 €
4.4 Notarías y Registros			603.125 €
<b>5. COSTES FINANCIEROS</b>			<b>1.690.066 €</b>
5.1 Intereses créditos hipotecarios		6%	1.690.066 €
<b>6. COSTES GESTIÓN</b>			<b>2.090.048 €</b>
<b>COSTE EJECUCIÓN EDIFICACIÓN</b>			<b>29.857.827 €</b>

Según estos cálculos, el coste total de obras de urbanización y edificación supone un total de 35.643.821 €.

## 5.4. VIABILIDAD ECONÓMICA

Se estiman las previsiones de valor de mercado o ingreso según su uso por la venta de la edificación construida resultante, y se compara con los costes. De esta forma se comprueba si el balance de la actuación urbanizadora y de edificación se encuentra dentro de los parámetros de rentabilidad de este tipo de operaciones.

<b>INGRESOS</b>			<b>43.861.750 €</b>
Vivienda libre	18.340,00 m <sup>2</sup>	1.800 €/m <sup>2</sup>	33.012.000 €
Vivienda protegida	1.820,00 m <sup>2</sup>	1.200 €/m <sup>2</sup>	2.184.000 €
Dotacional privado	5.097,50 m <sup>2</sup>	1.700 €/m <sup>2</sup>	8.665.750 €

Teniendo en cuenta los costes iniciales de urbanización y edificación del sector, así como esta estimación de ingresos, obtenemos el balance total de la operación.

<b>BALANCE</b>	
Costes de Ejecución	35.643.821
Ingresos	43.861.750
<b>Balance</b>	<b>8.217.929</b>

Obtenemos un balance positivo de 8.217.929 €, lo que supone una rentabilidad sobre ingresos del 18,74%, lo que se considera un valor dentro de los parámetros normales para este tipo de operaciones, consideradas de primera vivienda.

De los valores anteriores se puede observar que la actuación prevista en esta innovación para el sector PP-4 es VIABLE, al alcanzar los valores de los ingresos previstos una cuantía superior a los costes estimados en la actuación.

## 6. NORMATIVA URBANÍSTICA

### 6.1. TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES

#### Artículo 1.1 Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto el establecimiento de la Ordenación Pormenorizada completa y el régimen jurídico del uso y de la edificación en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado PP04 “Dolmen de Montelirio”, clasificado por las NNSS de Castilleja de Guzmán y su Modificación Parcial a la LOUA, en el área situada en el borde norte y oeste del núcleo urbano de Castilleja de Guzmán, conforme a las especificaciones contenidas en los artículos 62 y 63 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

#### Artículo 1.2 Ámbito.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito territorial del Sector PP-04 “Dolmen de Montelirio”, clasificado así por las NNSS de Castilleja de Guzmán y su Modificación Parcial a la LOUA.

#### Artículo 1.3 Naturaleza.

La presente Ordenación Pormenorizada posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística efectúa a los instrumentos de ordenación.

#### Artículo 1.4 Vigencia.

La Ordenación Pormenorizada y el régimen de uso y de la edificación contenidos en la presente Modificación de las NNSS tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones establecidas por el Art. 86.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

#### Artículo 1.5 Efectos.

1. La presente Modificación de las NNSS, una vez publicada su Aprobación Definitiva en la forma prevista en el Art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, será público ejecutivo y obligatorio.

2. La Aprobación Definitiva de la presente Modificación de las NNSS determina el sometimiento de los terrenos incluidos en la delimitación del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado PP04 “Dolmen de Montelirio” al régimen del suelo urbano previsto en los artículos 4.2 de las NNSS y 10 de las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS.

#### Artículo 1.6 Obligatoriedad.

La presente Modificación de las NNSS obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

#### Artículo 1.7 Documentación de la Modificación de las NNSS.

La presente Modificación de las NNSS municipales consta de los siguientes documentos:

Memoria de Información y Diagnóstico.

Memoria de Participación e Información Pública.

Memoria de Ordenación.

Memoria Económica.

Normativa Urbanística.

Planos.

Anexos.

Resumen ejecutivo.

Los distintos documentos de la Modificación de las NNSS municipales integran una unidad coherente, siendo todos vinculantes, en función del alcance de sus contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos, y deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos establecidos en la Memoria.

#### **Artículo 1.8 Interpretación.**

1. Las determinaciones la Modificación de las NNSS se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (Art. 3.1. Código Civil).

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.

3. No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

4. La interpretación del Plan corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

5. Los órganos urbanísticos competentes del Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, en la forma prevista en las vigentes NNSS de Castilleja de Guzmán y su Modificación Parcial a la LOUA.

## 6.2. TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR PP04

### Artículo 2.1 Régimen del Suelo Urbano.

1. La Aprobación Definitiva de la Ordenación Pormenorizada completa y detallada la presente Modificación de las NNSS municipales, así como el posterior desarrollo y ejecución de los instrumentos de gestión urbanística, determina la aplicación del siguiente régimen del Suelo Urbano para los terrenos incluidos en su ámbito:

- a. Los terrenos quedarán vinculados legalmente al proceso urbanizador y edificatorio del sector en el marco de una única unidad de ejecución.
- b. Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido, así como de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- c. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del sector, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos anteriormente.
- d. Los propietarios tendrán derecho a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
- e. Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

2. Las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

- a. La superficie total de los Sistemas Generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, queda prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización, salvo en los supuestos de urbanización y edificación simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en las Normas Urbanísticas de las NNSS municipales y en la normativa vigente.

5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del Sector o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

6. Conforme al Art. 15 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el uso

urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de los instrumentos de ordenación y a las leyes aplicables, con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público y la implantación de infraestructuras y servicios técnicos, así como a la preservación del patrimonio arqueológico, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público.

7. Conforme al Art. 16.2 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Las facultades de la propiedad del suelo alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación que se regulan en la ley, y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

### **Artículo 2.2 Derechos de los propietarios del Suelo Urbano.**

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad en los terrenos de Sector de Suelo Urbano los siguientes derechos.
  - a. Materializar, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos.
  - b. Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración, de acuerdo a lo establecido en el instrumento de ordenación y en la legislación sectorial de aplicación, desarrollando en ellas las actividades previstas.
  - c. Participar y, en su caso, promover las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo.
2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el planeamiento general y por el instrumento de ordenación que, en cada caso, la desarrolle.

### **Artículo 2.3 Obligaciones y cargas de los propietarios del Suelo Urbano.**

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad en los terrenos de Sector de Suelo Urbano las siguientes obligaciones y cargas.
  - a. Promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en la modificación pormenorizada de la presente Modificación de las NNSS; este deber integra el de la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema de compensación.
  - b. A ceder obligatoria y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, la superficie total destinada a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión públicas, centros docentes, servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
  - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán la superficie de los terrenos, ya urbanizados, para materializar la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del sector.
  - d. A ceder obligatoria y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Castilleja el Sistema General de Espacios Libres y Sistema Local de Espacios Libres incluidos en el ámbito del Sector.

- e. Abonar las tasas, impuestos y gastos que legalmente correspondan por la redacción y ejecución del planeamiento urbanístico necesario para el desarrollo de la actuación.
  - f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la Aprobación del Proyecto de Reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
  - g. A costear la totalidad de las obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito del Plan Parcial de Ordenación en los términos señalados en el artículo 95 de la LISTA.
2. Los propietarios integrados en la Junta de Compensación estarán obligados a:
- a. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta que se constituya la Entidad Urbanística de Conservación.
  - b. Edificar los solares en los plazos que se fijan en el Plan de Etapas del presente documento.
  - c. Integrarse en la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya.
  - d. Prestar o hacer prestar a los contratistas adjudicatarios de las obras de urbanización garantías, por cualquiera de los medios previstos por la legislación aplicable. e. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - e. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
  - f. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

#### **Artículo 2.4 Gestión de la Modificación de las NNSS.**

En el ámbito del sector PP04 se delimita una única Unidad de Ejecución (UE) con una superficie de 87.459, 64 m<sup>2</sup> a desarrollar por el Sistema de Compensación.

#### **Artículo 2.5 Plazos de gestión y edificación.**

1. Deberá presentarse el Proyecto de Reparcelación ante el órgano municipal competente para su tramitación en el plazo máximo de TRES (12) meses, a contar desde la entrada en vigor de la presente Modificación de las NNSS.
2. Deberá presentarse el Proyecto de Urbanización ante el órgano municipal competente para su tramitación en el plazo máximo de DOCE (12) meses, a contar desde la aprobación definitiva la presente Modificación de las NNSS.
3. Las obras de urbanización del Sector se iniciarán en el plazo máximo de SEIS (6) meses a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, así como de cuantas autorizaciones sectoriales resulten preceptivas. Las obras se desarrollarán de conformidad a las fases definidas en el correspondiente proyecto, debiendo finalizar en un plazo máximo de VEINTICUATRO (24) meses a contar desde el inicio de las obras.
4. El plazo para solicitar las licencias de edificación para parcelas destinadas por la presente Modificación de las NNSS.a vivienda protegida será de TREINTA (30) meses a contar desde la finalización de la obra de urbanización. En el caso de las parcelas destinadas a vivienda libre el plazo máximo será de TREINTA Y SEIS

(36) meses.

5. Se deberá obtener la Calificación Provisional de vivienda Protegida en el plazo máximo de 60 meses desde la Aprobación Definitiva la presente Modificación de las NNS.

6. Se solicitará la Calificación de vivienda Protegida en el plazo máximo de 45 meses a partir de la obtención de la Calificación Provisional de vivienda protegida.

#### **Artículo 2.6 Obtención del suelo destinado a Usos Públicos.**

El suelo destinado a dotaciones y demás usos públicos se obtiene mediante cesión obligatoria y gratuita en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

### **6.3. TÍTULO TERCERO. PARCELACIONES, REPARCELACIONES Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

#### **CAPÍTULO 1 PARCELACIONES Y REPARCELACIONES**

##### **Artículo 3.1 Parcelación Urbanística.**

1. Se entiende por parcelación urbanística en suelo urbano toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.
3. Las licencias de parcelación, segregación y división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo requerirán los informes o autorizaciones de la Administración sectorial, según la finalidad de las mismas.
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.
5. No se permitirán la emisión de licencias municipales de parcelación, segregación o división sobre el suelo si previamente no existe un compromiso por escrito por parte del promotor de las actuaciones de dotar a cada una de las fincas resultantes de todos los condicionantes previstos en las presentes normas urbanísticas para que estas alcancen la condición de solar edificable (artículo 5.10). Con este fin, los servicios municipales podrán requerir del promotor los documentos o garantías establecidas en la legislación vigente.
6. Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.
7. La parcela mínima será la establecida en cada caso en las condiciones particulares de la presente

Ordenación.

8. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

### **Artículo 3.2 Reparcelación.**

1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.
2. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria por la que se adjudiquen fincas, parcelas o solares.

### **Artículo 3.3 Proyectos de Reparcelación.**

1. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios, procedimiento y contenido establecido en el artículo 135 y en las Sección 3ª del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento de la LISTA, incluyendo el tratamiento de los bienes de dominio público, que habrá de respetar lo previsto en la legislación reguladora de los patrimonios públicos y legislación sectorial de aplicación.
2. En cualquier caso, será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.
3. El trámite de información pública se practicará de forma simultánea a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 103 de la LISTA.

## **CAPÍTULO 2 PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

### **Artículo 3.4 Desarrollo.**

1. La ejecución material de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada de la presente Modificación de las NNSS se iniciará mediante la redacción de un Proyecto de Urbanización conforme a los Art. 96 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y Capítulo IV del Título V del Decreto 550/2022 de la LISTA.
2. La Ordenación Pormenorizada de la presente Modificación de las NNSS se desarrollará mediante la formulación de un único Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de su ejecución por fases.
3. El procedimiento para la aprobación del Proyecto de Urbanización se atenderá a lo establecido en el artículo 192 del Decreto 550/2022 y a las particularidades que dispongan las Ordenanzas Municipales.

### **Artículo 3.5 Documentación y prescripciones técnicas.**

1. El Proyecto de Urbanización incorporará la documentación exigida en el artículo 96 de la Ley 7/2021 y 191 del Decreto 550/2022 de la LISTA.
2. En todo caso, el Proyecto de Urbanización respetará las prescripciones técnicas establecidas en las NNSS

de Castilleja de Guzmán y de su Adaptación Parcial a la LOUA.

3. Los Proyectos de Urbanización, además, cumplirán expresamente con lo estipulado en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

### **Artículo 3.6 Gastos de urbanización.**

La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, entre los que se incluirán los gastos de gestión, en los términos recogidos en la Ley 7/2021 y desarrollados recogidos en el artículo 189 del Decreto 550/2022.

A los efectos de determinar los costes de urbanización y su repercusión proporcional a los distintos propietarios en el desarrollo del sistema de actuación previsto, los gastos de urbanización incluirán los siguientes conceptos:

1. Obras de vialidad, que comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas y aparcamientos; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
2. Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda al ámbito de ejecución.
3. Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público; los de telefonía y telecomunicaciones; y la canalización e instalación de las redes de gas y de los demás servicios exigidos en las NNSS municipales y en la normativa vigente.
4. Obras para el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos de acuerdo con la normativa de aplicación.
5. Las infraestructuras de transporte público que se requieran, en el caso de las actuaciones no colindantes al suelo urbano existente, para una movilidad sostenible.
6. Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, parques y jardines y vías públicas.
7. Las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución o ámbito de actuación que sean precisas, tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad o ámbito a las redes generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas
8. Gastos de honorarios profesionales del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada, de los instrumentos de ejecución y de la dirección técnica de las obras de urbanización y de sus instrumentos de evaluación ambiental. Estos gastos también incluirán los que se puedan producir por levantamientos topográficos y planimetría digitalizada.
9. Gestión del sistema de actuación previsto, incluidos los gastos financieros, honorarios profesionales por

la gestión jurídica y técnica, así como los de administración, contabilidad o asesoramiento fiscal.

10. Gastos derivados de la tramitación administrativa, tasaciones y valoraciones, gastos de constitución, incluso notariales, y de gestión de entidades colaboradoras.
11. Indemnizaciones que procedan legalmente a favor de titulares de derechos afectados por la ejecución del planeamiento y que sean incompatibles con éste.
12. Primera implantación de los servicios de recogida domiciliaria de residuos sólidos urbanos.
13. Las obras de urbanización interiores y exteriores al sector en los términos señalados en el artículo 188 del Decreto 550/2022.

## **6.4. TÍTULO CUARTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

### **CAPÍTULO 1 APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 4.1. Condiciones Generales de los Usos.**

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por la presente Modificación de las NNSS. Estas serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece.
2. Se debe cumplir, además de las condiciones anteriores, las condiciones generales de la edificación y su entorno, así como las que correspondan a la regulación de la zona en la que se encuentren, establecidas en las siguientes normas.
3. Todos los usos deberán satisfacer la normativa sectorial que les afecte, bien sea autonómica o estatal. Particularmente, todos deberán cumplir las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en el 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o normativa que las sustituya.

#### **Artículo 4.2. Tipos de Usos.**

1. Por su grado de determinación y concreción se distinguen entre usos globales y usos pormenorizados:
  - a. Uso Global: aquel que caracteriza un ámbito o sector por ser mayoritario en términos de edificabilidad y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.
  - b. Uso pormenorizado: aquél que el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada atribuye a cada parcela, manzana o terrenos concretos.
2. En función de la tolerancia entre los distintos usos con diferentes localizaciones, pueden establecerse los siguientes tipos de usos: uso característico, usos compatibles y usos prohibidos.
  - a. Uso característico: aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.
  - b. Uso compatible: aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sometido a restricciones que, en su caso, se regulan en estas normas o en los planes de desarrollo; estos pueden sustituir al uso característico con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el

planeamiento, y las condiciones reguladas por estas normas.

- c. **Uso prohibido:** aquel que debe ser impedido por la normativa, al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto; aquel que aún no estando específicamente vedado, resulta incompatible con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

#### **Artículo 4.3. Clases de Usos**

Los usos permitidos en las presentes Normas Urbanísticas se clasifican en los siguientes grupos:

- a. **Uso Residencial.** El uso pormenorizado es el de vivienda en la categoría de vivienda unifamiliar. En función del régimen de venta se distingue entre vivienda libre y vivienda protegida.
- b. **Uso Terciario:** dentro del ámbito del sector desarrollado, comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - Comercial
  - Oficinas
  - Hostelería
- c. **Uso Dotacional.** Comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - Docente.
  - Servicios de Interés Público y Social (SIPS): Socio-cultural, Sanitario, Asistencial, Administrativo.
- d. **Espacios Libres:** Zonas Ajardinadas y Parque Urbano.
- e. **Viario y aparcamientos.**

### **CAPÍTULO 2 USO RESIDENCIAL**

#### **Artículo 4.4. Definición y clases**

1. El uso residencial es aquel que tiene como finalidad de alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma.
3. La presente Modificación de las NNSS establece para el uso residencial la tipología de Vivienda Unifamiliar, considerada la misma como la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.
4. Se permite, no obstante, la agrupación de viviendas unifamiliares en las que se distinguen, por un lado, la superficie destinada a la vivienda unifamiliar con zonas libres o no, y por otro una superficie libre configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes, siempre que

se cumplan las siguientes condiciones:

- El número máximo de viviendas es el número establecido para cada parcela en los documentos de la presente modificación de las NNSS.
  - La superficie destinada a cada una de las viviendas unifamiliares será mayor o igual al 50% de la superficie de parcela mínima establecida en las presentes normas urbanísticas para la tipología residencial.
  - La superficie de la parcela correspondiente a la vivienda unifamiliar más el porcentaje de zona común que corresponda en virtud de su porcentaje de participación no será inferior a la parcela mínima establecida.
  - La superficie común resultante tendrá una continuidad física, y se garantizarán las condiciones de seguridad y accesibilidad a la misma y a las superficies don de se sitúen las viviendas unifamiliares.
  - Se garantizará, mediante la constitución de un régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de división, disposición o transmisión independiente de la superficie edificada y de la superficie configurada como espacio común de la totalidad de las viviendas del conjunto de la actuación.
5. Según el régimen jurídico a la que la vivienda esté sometida, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
- Vivienda Protegida: cuando esté incluida dentro de las categorías establecidas por la legislación vigente de carácter autonómico o nacional, cuente con la calificación correspondiente y cuente con los requisitos jurídicos, técnicos y económicos recogidos en la normativa.
  - Vivienda Libre: cuando no esté sometida al régimen específico de protección.
6. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, de dimensiones mínimas ajustadas a la normativa de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en las NNSS.

### **CAPÍTULO 3 USO TERCIARIO**

#### **Artículo 4.5. Definición y clases**

1. Se define el uso terciario como aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera o similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas al ocio y relación.
2. A los Usos Terciarios, en la medida que les corresponda, les será de aplicación la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
3. La compatibilidad de los usos terciarios con el resto de usos, queda sujeta a las limitaciones que se establecen en cada caso en los apartados siguientes de las presentes Normas Urbanísticas.
4. Dentro del ámbito del sector analizado se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
  - Comercial

- Oficinas
- Hostelería

#### **Artículo 4.6. Uso comercial**

1. Se denomina uso comercial al servicio terciario que tiene por finalidad las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, incluyendo actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan pequeñas reparaciones de los mismos.
2. Se permitirán actividades comerciales compatibles en parcelas con otro uso global, según lo establecido en las correspondientes ordenanzas, en una superficie no mayor de 500m<sup>2</sup>, siempre que estas se desarrollen en locales diferenciados, con posibilidad de acceso y evacuación independientes de las del resto del edificio y que esta no se desarrolle por encima de la planta primera (PB+1).

#### **Artículo 4.7. Oficinas**

1. Se define el uso de oficinas como aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados a partir del manejo y transmisión de información, bien a empresas o a particulares.
2. Entre estas se incluyen actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales o no de oficinas (construcción, servicios, etc). Se incluyen igualmente los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con fines no lucrativos, despachos profesionales u otras similares.

#### **Artículo 4.8. Hostelería.**

1. Se consideran dentro de estas las actividades y establecimientos definidos bajo esta denominación por la normativa sectorial, en concreto el Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía, concretamente los incluidos bajo el epígrafe II.10 Actividades de hostelería
2. Así, se entenderá por esta actividad recreativa aquella que consista en ofrecer al público asistente, mediante precio, situaciones de ocio y diversión basadas en el servicio y la consumición, en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello, de bebidas y comidas elaboradas en sus cocinas o precocinadas con las garantías sanitarias correspondientes, acompañada, en su caso, con la utilización de equipos de amplificación o reproducción sonora o audiovisuales y el desarrollo de actuaciones en directo de pequeño formato para amenización de las personas usuarias.

### **CAPÍTULO 4 USO DOTACIONAL**

#### **Artículo 4.9. Definición y clases.**

1. Se definen como las infraestructuras y servicios destinados a satisfacer las necesidades colectivas de la población, incluyendo la educación, desarrollo y enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como a proporcionar los servicios necesarios desde el punto de vista administrativo, abastecimiento, seguridad, etc.
2. A los efectos de las presentes normas se definen los siguientes usos pormenorizados:

- Docente.
- Servicios de Interés Público y Social (SIPS): Socio-cultural, Sanitario, Asistencial, Administrativo.

#### **Artículo 4.10. Equipamiento docente.**

Incluye todas las instalaciones destinadas a la educación y formación de la población, como escuelas, guarderías, institutos, universidades y centros de formación profesional. Se incluyen en este apartado las actividades definidas como academias, centros de formación y similares.

#### **Artículo 4.11. Servicios de Interés Público y Social (SIPS).**

Se incluyen en este apartado los usos destinados a alguna de las siguientes prestaciones sociales:

1. Equipamiento socio-cultural: comprende las infraestructuras destinadas a la conservación, promoción y transmisión de la cultura y la integración social, como centros culturales, teatros, museos, centros de investigación, etc., así como espacios para actividades sociales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones cívico-sociales, etc.).
2. Sanitario: se incluyen espacios o locales destinados a la asistencia y la prestación de servicios médicos y quirúrgicos de enfermos, con o sin alojamiento de los mismos, hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc.
3. Asistencial: incluye la prestación de asistencia no específicamente sanitaria mediante servicios sociales. Se recogen en este apartado los espacios y actividades referidas a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencia de ancianos, residencia de estudiantes, infantiles, etc)
4. Administrativo: Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado, en todos sus niveles, así como las sedes de las Corporaciones de Derecho Público según Ley. Incluye desde locales destinados a albergar Oficinas de Correos, Administración Local o las Agencias u Organismos y Empresas Públicas, hasta dotaciones de carácter singular como las sedes de las distintas Administraciones, Sindicatos, Confederaciones de Empresarios o las representaciones diplomáticas u oficinas de organismos internacionales, colegios profesionales, etc.

### **CAPÍTULO 5 ESPACIOS LIBRES**

#### **Artículo 4.12. Definición y ordenación**

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local).
2. El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios libres definidos en la Modificación de las NNSS requerirá de un informe previo de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Ayuntamiento competente en materia de medio ambiente, relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones ambientales.
3. Cualquier actuación sobre los espacios libre de la parcela en la que se ubica el Dolmen de Montelirio se ajustará a las condiciones establecidas en el Decreto 57/2010 de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía por el que se inscribe en el catálogo general del patrimonio histórico andaluz como Bien de

Interés Cultural, con la tipología de Zona Arqueológica, la zona delimitada en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán (Sevilla).

4. No se permitirán en la parcela en la que se ubica el Dolmen de Montelirio las siguientes actuaciones:
  - Los movimientos de tierra de cualquier naturaleza, a excepción de los relacionados con la investigación científica del yacimiento y los relacionados con la ejecución de la adecuación paisajística de la zona verde protegida, previa autorización por parte de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, u organismo competente en materia de conservación del patrimonio.
  - Cualquier otra actividad u actuación que pueda alterar las labores de protección, investigación y conservación del yacimiento.
5. Serán actuaciones permitidas en la zona de protección arqueológica, previa autorización administrativa por parte de la Consejería de Cultura:
  - Las instalaciones incluidas en un proyecto unitario que estén orientadas a la exposición y difusión del propio yacimiento y de los hallazgos encontrados.
  - La plantación de vegetación y adecuación paisajística de la parcela para permitir su uso como parque urbano.
  - Obras para la ejecución de infraestructuras e instalaciones necesarias para la utilización del espacio libre por parte de la ciudadanía.
  - Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos peatonales y/o rodados.
  - Inclusión de mobiliario urbano.
6. Actuaciones permitidas
  - Labores de mantenimiento, reparaciones del vallado de protección, reparaciones de mobiliario o de elementos y construcciones previamente autorizados, que no supongan alteración alguna de las capas del terreno.

## **CAPÍTULO 6 VIARIO Y APARCAMIENTOS**

### **Artículo 4.13. Definición y tipos**

1. El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.
2. A efectos de las presentes normas urbanísticas se establecen las siguientes categorías pormenorizadas:
  - Red viaria: contiene los espacios para la circulación de peatones, automóviles y medios de transporte colectivo, bicicletas u otros medios de transporte incluidos en las ordenanzas municipales.

- Aparcamientos: espacios destinados al estacionamiento de vehículos, bien con carácter público y anexo a los viarios, bien con carácter privado (garajes).

#### **Artículo 4.14. Clasificación de la red viaria**

1. Se establecen las siguientes categorías de red viaria para el sector estudiado:
  - Viarios locales: tienen como función la de complementar los viarios principales, los cuales se definen en el planeamiento general vigente (NNS5 y adaptación parcial a la LOUA) ordenando la estructura interna de los diferentes sectores del tejido urbano de la localidad, y las relaciones entre ellos.
  - Carriles bici: viales de uso exclusivo en plataforma reservada para la circulación de bicicletas.
  - Acerados y caminos peatonales.

#### **Artículo 4.15. Condiciones de la red viaria.**

1. Todos los espacios de la red viaria, calles y plazas serán de uso público, sin perjuicio de que la conservación y mantenimiento de los mismos pueda estar al cargo de entidades privadas o particulares.
2. Se establece la compatibilidad entre el carácter público de la red viaria y la existencia de espacios privados en el subsuelo destinados a aparcamientos. Esta situación quedará definida mediante la correspondiente escritura pública (cesión o servidumbre), quedando el mantenimiento de estos espacios subterráneos al cargo de los particulares.

#### **Artículo 4.16. Clasificación de los aparcamientos**

1. Se distinguen los siguientes tipos de aparcamiento:
  - Aparcamiento público: espacio anexo a la calzada de los viarios, exterior, destinada al estacionamiento de los vehículos.
  - Aparcamiento privado: estacionamiento interior o exterior incluido en parcela de propiedad privada.

#### **Artículo 4.17. Dotación de aparcamientos públicos**

1. Para la dotación mínima de aparcamientos públicos del sector se estará a lo dispuesto en el artículo 82 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021.

#### **Artículo 4.18. Reserva de aparcamiento por usos**

1. Los inmuebles de nueva planta deberán prever fuera de la calzada como requisito indispensable para la obtención de la correspondiente licencia de obra, la dotación de plazas de aparcamiento que se regulan en los siguientes párrafos. Estas plazas se podrán disponer, bien en el interior de la edificación, bien en terrenos del propio solar.
2. Para uso vivienda la dotación mínima será la más restrictiva de las dos siguientes:
  - Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda, incluidas zonas comunes.
  - Una plaza por cada vivienda.
3. Sólo se eximirá de la obligación de disponer de aparcamiento, ya sea en subsuelo o en superficie,

aquellos solares en suelo urbano situados en zonas consolidadas por la edificación en los que concurren algunas de las siguientes circunstancias:

- Los que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>.
  - Los que den a frente con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 metros.
  - Los que tengan su frente de fachada inferior a 6 metros.
4. Las parcelas de suelo urbano en las que concurren algunas de estas circunstancias pero que sean consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción citada anteriormente.
5. Para todo uso diferente al de vivienda, la dotación mínima será de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
6. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en el interior de la edificación.

## **6.5. TÍTULO QUINTO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 5.1. Aplicación y Definición**

1.- Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen la Modificación de las NNSS.

2.- Estas Normas definen las condiciones que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

3.- Serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras de reestructuración y reforma, y será también de aplicación en el resto de las obras en que su cumplimiento no suponga desviación del objeto de las mismas.

#### **Artículo 5.2. Clases de Condiciones**

Las Condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de las parcelas.
- b) Condiciones sobre posición y aprovechamiento de las edificaciones.
- c) Condiciones de calidad, higiene y dotación de los edificios.
- d) Condiciones de estética.

### **CAPITULO 2 CONDICIONES DE LAS PARCELAS**

### **Artículo 5.3. 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 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.

### **Artículo 5.4. Superficie de 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 5.5. Parcela Mínima**

- 1.- Es la establecida en estas Normas Particulares de Zona en virtud 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.
- 2.- Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

### **Artículo 5.6. Relación entre Edificación y Parcela**

- 1.- Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
- 2.- La segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será imposible su segregación.

### **Artículo 5.7. Linderos**

- 1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
- 2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose fondo la linde opuesta a la frontal.
- 3.- Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán 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 5.8. Alineaciones**

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

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

b) 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.

### **Artículo 5.9. 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 el Planeamiento General no señalara 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 experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

### **Artículo 5.10. Solar y Parcela Edificable**

1.- Solar es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en este artículo puede ser edificada previa la oportuna licencia municipal. Debe 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, y tener señaladas alineaciones y rasantes.

2.- Para que una parcela sea edificable además ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento. Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización. Que aún careciendo de todos o alguno de los requisitos establecidos en el apartado 1 se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del establecidas en la normativa vigente (artículos 90.4 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 203 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021), hasta que la parcela adquiera la condición de solar.

c) Condiciones de gestión. Para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque la presente Modificación de las MNSS o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de

Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima e inferior a la que se señalase como máxima.

- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.

3.- Además de las Condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

#### **Artículo 5.11. Segregación y Agregación de Parcelas**

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento o las Normas Particulares de zona. Las parcelas de dimensiones iguales o menores a la mínima serán indivisibles.

2.- Sobre toda parcela existente a la entrada en vigor de las presentes Normas, se podrá autorizar la edificación, aun cuando no cumpla las condiciones dimensionales mínimas de parcelación, salvo prohibición expresa de las Normas Particulares de zona.

### **CAPITULO 3 CONDICIONES SOBRE LA POSICIÓN Y APROVECHAMIENTOS DE LAS EDIFICACIONES**

#### **SECCIÓN 1- CONDICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

##### **Artículo 5.12. Posición de la Edificación Respecto a la Parcela**

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

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

b) Fachada: Plano o planos verticales que por encima del 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.

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

d) Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de separación 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 5.13. Posición de la Edificación Respecto a la Alineación**

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

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

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son exteriores a la alineación.

2.- Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni

elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

#### **Artículo 5.14. Retranqueo o Separación a Linderos**

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

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

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

4.- El retranqueo puede ser:

a) En todo el frente de alineación de una manzana.

b) En las plantas de pisos de una edificación

c) En planta baja para formación de soportales.

5.- Las separaciones de la edificación al lindero frontal, al testero, o a sus linderos laterales serán las establecidas en cada caso en las Condiciones particulares de zona

## **SECCIÓN 2.- CONDICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

#### **Artículo 5.15. Superficie Ocupable**

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

2.- La superficie ocupable puede señalarse:

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

b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3.- A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación bajo rasante

4.- Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de la zona.

#### **Artículo 5.16. Ocupación o Superficie Ocupada**

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

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

ocupada en cada una de las plantas.

3.- La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

#### **Artículo 5.17. Coeficiente de Ocupación**

1.- Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela neta.

2.- El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

#### **Artículo 5.18. Superficie Libre de Parcela**

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo que la normativa zonal señale las excepciones pertinentes.

#### **Artículo 5.19. 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.

### **SECCIÓN 3.- CONDICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS**

#### **Artículo 5.20. Superficie Edificada por Planta**

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

2.- En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, y los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

3.- Se incluirán los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el punto 3 del artículo 5.34. y las construcciones por encima de la altura máxima reguladas en el artículo 5.30.

4.- Los sótanos son superficies edificadas bajo rasante, que no computarán a efectos del cumplimiento de la Superficie Edificable máxima asignada a cada parcela. No se admitirán piezas habitables en sótanos.

5.- Las plantas en semisótano computarán a efectos del cumplimiento de la Superficie Edificable máxima en un 100%, siempre que se dediquen a usos principales que impliquen la permanencia de personas.

6.- En parcelas en las que la diferencia de cotas entre el punto más alto y más bajo supere los 10 metros, las plantas semisótano no computarán a efectos del cumplimiento de la Superficie Edificable máxima en caso de que se dediquen a usos comunitarios que no impliquen la permanencia de personas y sean complementarios del uso principal (aparcamientos, instalaciones, etc.). Para estos casos se establece un límite de la superficie

construida del semisótano, equivalente al 50% de la superficie edificable permitida en la parcela.

#### **Artículo 5.21. Superficie Edificada Total**

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

#### **Artículo 5.22. Superficie Útil**

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda 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 de la vivienda, 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 uno con cincuenta (1,50) metros.

#### **Artículo 5.23. Superficie Edificable**

1.- Es 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:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

#### **Artículo 5.24. Coeficiente de Edificabilidad**

1.- El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de terreno de referencia.

2.- Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

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

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de ejecución 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.

### **SECCIÓN 4.- CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 5.25. Altura de la Edificación**

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los

escalonamientos de la edificación si existiesen.

#### **Artículo 5.26. Medición de la Altura en Unidades Métricas**

1.- La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

#### **Artículo 5.27. Medición de la Altura en Número de Plantas**

La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante incluida la planta baja.

#### **Artículo 5.28. Criterios para el Establecimiento de la Altura Máxima**

a) Edificios con alineación obligatoria:

1.- En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera diez (10) metros. Si la longitud de la fachada sobrepasa esta dimensión la altura máxima de la edificación se medirá en el punto más alto de la rasante, debiéndose escalonarse la edificación de manera que la altura total del edificio en cualquier punto de la fachada, no supere la altura máxima en una dimensión mayor a 150 cm.

2.- Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de una única fachada desarrollada longitudinalmente, aplicando los criterios señalados en el punto anterior. En caso de que la altura reguladora de cada fachada sea distinta, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior a la definida en las condiciones particulares de zona o en su defecto un máximo de diez (10) metros.

3.- Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable.

B) Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, la cota de referencia para la medición de alturas será la cota de la planta baja, que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de la rasante natural del terreno con una diferencia superior a ciento cincuenta (150) centímetros, y cien (100) centímetros respectivamente.

#### **Artículo 5.29. Altura Máxima y Mínima**

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta una altura mínima y con un fondo no inferior a cuatro (4) metros en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

### **Artículo 5.30. Construcciones por Encima de la Altura Máxima**

1.- Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura de cumbrera en más de tres (3,00) metros sobre la altura de cornisa. Los espacios interiores bajo cubierta si expresamente lo autorizan las Normas de zona podrán ser habitables, si cumplen las condiciones de altura libre de piso del uso pormenorizado que corresponda, en un 50% de su superficie, computando a efectos del computo del aprovechamiento, la superficie que tenga una altura libre superior a uno con cincuenta (1,50) metros.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que computarán a efectos de aprovechamiento, y no podrán sobre pasar una altura de tres (3,00) metros sobre la altura de la cornisa, con una superficie construida máxima de doce (12) metros cuadrados, para cada núcleo de escalera, y con una ocupación inferior al 10% de la planta, y nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a tres (3) metros de la alineación de fachada. Estas normas podrán ser sustituidas si existe una regulación pormenorizada y específica en las Normas Particulares de Zona.

c) También se autorizarán y computarán a efectos de aprovechamiento, los áticos habitables con una altura máxima de tres (3,0) metros sobre la altura de cornisa, siempre y cuando estén expresamente autorizados por las Normas de Zona. En este caso los remates de escaleras ascensores y otros servicios técnicos, no podrán sobrepasar en ningún punto la altura máxima del ático.

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

e) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

f) Los paneles de captación de energía solar.

2.- Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

### **Artículo 5.31. Altura de Piso y Altura Libre**

1.- Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta; o del falso techo si lo hubiere.

2.- Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre forjados de dos plantas consecutivas.

### **Artículo 5.32. Regulación de las Plantas de una Edificación**

1.- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

La regulación de la presente Normativa considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad de la superficie edificada tiene su paramento de techo por debajo de la rasante oficial de la vía o del terreno en contacto con la edificación.

b) Semisótano: Es aquella en que toda la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior a un metro de la rasante oficial o de la rasante natural del terreno y el plano de techo por encima de dicha cota.

La altura libre exigible en sótanos o semisótanos será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con veinticinco (2,25) para la altura libre y dos con cincuenta (2,50) para la altura de piso.

Los aparcamientos y garajes públicos tendrán una altura libre mínima de dos con treinta (2,25) metros.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de cuatro (4); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano y cuyo pavimento esté a menos de un metro por debajo o a menos de uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación, según se trate de edificación con alineación obligatoria a vial o edificaciones exentas.

d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita.

La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a (2,50) metros.

e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función de su uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, siendo la altura mínima de carácter general la de dos con setenta (2,70) metros.

f) Ático: Última planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio.

g) Bajo cubierta: Planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con setenta (2,70) metros.

3. Las alturas libres mínimas exigibles para la instalación de actividades serán las que se establezcan en las disposiciones reguladoras de carácter sectorial vigente. De acuerdo con ello las alturas libres mínimas serán salvo que aquellas establezcan otras:

1. Comercio:

- Dos con setenta (2,70) metros.
- Dos con cincuenta (2,50) metros en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas.

## 2. Oficinas:

- Dos con setenta (2,70) metros.
- Dos con cincuenta (2,50) metros en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas.

## 3. Establecimientos hoteleros:

- Dos con ochenta (2,80) metros en planta baja.
- Dos con setenta (2,70) metros en otras plantas salvo vestíbulos pasillos y aseos.
- Dos con veinte (2,20) metros en vestíbulos, pasillos y aseos.

## 4. Espectáculos y actividades recreativas:

- Tres con veinte (3,20) metros salvo en puntos escalonados o decorativos en que podrá bajarse a dos con ochenta (2,80) metros.

## 5. Locales para baterías de contadores:

- Dos con cincuenta (2,50) metros.

## 6. Servicios y centros de servicios sociales:

- Dos con cincuenta (2,50) metros en dependencias habitables.

## 7. Centros que imparten enseñanzas artísticas:

### Centro de enseñanza:

- Tres (3) metros en espacios de uso polivalente.
- Tres (3) metros en aulas.

## **Artículo 5.33. Regulación de los Entrantes en Fachada**

1.- Se admiten terrazas entrantes con profundidad libre y los retranqueos en fachada, siempre que estos espacios tengan el mismo tratamiento que las fachadas y se materialice al menos en Planta Baja la Alineación de la Parcela.

2.- Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

## **Artículo 5.34. Regulación de los Cuerpos Salientes en Fachada**

1.- Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente no cerrado respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco

(45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del hueco al que sirve. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones.

c) Se entiende por mirador el vano de dimensiones iguales a las del balcón que se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado cerrado.

d) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2.- Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

3.- La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores cien por cien (100%)

- Terrazas cincuenta por cien (50%)

- Balcones no computan

4.- Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, las terrazas y los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud del conjunto de la fachada.

b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, serán de trescientos cincuenta (350) centímetros en salientes de más de cuarenta y cinco (centímetros), pudiendo reducirse la altura libre a trescientos (300) centímetros para salientes menores.

d) El vuelo sobre la calle o espacio público, de los cuerpos salientes o terrazas no sobrepasará la dimensión máxima de un quinceavo del ancho de la sección de la calle, con un máximo de un (1) metro, y solo se autorizará en calles de anchura mayor a diez (10) metros.

## **CAPITULO 4 CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

### **SECCIÓN 1.- CONDICIONES DE CALIDAD**

#### **Artículo 5.35. Calidad de las Construcciones**

1.- Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2.- En aplicación del contenido de estas Normas y de las responsabilidades que le son propias es

competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto del contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia, exigirán la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, la justificación del cumplimiento de las instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

#### **Artículo 5.36. Aislamiento Térmico**

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

#### **Artículo 5.37. Aislamiento Acústico**

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente.

El Ayuntamiento podrá exigir condiciones superiores en las zonas que se delimiten expresamente como acústicamente saturadas, en la Ordenanza de Control de Ruidos y Vibraciones. Esta Ordenanza se formulará por el Ayuntamiento, en cumplimiento de la Legislación Ambiental específica en materia de ruido.

### **SECCIÓN 2.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES**

#### **Artículo 5.38. Pieza Habitable**

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

2.- Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a) Tener huecos abiertos sobre una vía o espacio libre público.

b) Tener huecos abiertos a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

#### **Artículo 5.39. Piezas Habitables en Plantas Sótano y Semisótano**

1.- No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

2.- En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y disponga de las correspondientes barreras antihumedad.

#### **Artículo 5.40. Condiciones de Iluminación y Ventilación**

1.- Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta de local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la

actividad.

2.- Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3.- Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4.- La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por medios mecánicos.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

### **SECCIÓN 3.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 5.41. Patios de Luces**

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

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

3.- Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá exonerarse de cumplimiento de dicha obligación. Estos patios en función de su tamaño, tendrán o no carácter de patios vivideros, autorizándose en aquel caso las viviendas interiores en que todas las piezas habitables tienen luz y ventilación a través del mismo.

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

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

#### **Artículo 5.42. Dimensiones de los Patios de Luces Abiertos**

Se consideran patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma, sea  $F > 1,5 P$ .

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, deberá ser superior a un tercio de la altura del patio.

#### **Artículo 5.43. Dimensiones de los Patios de Luces Cerrados**

1.- La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y

ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva.

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

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

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

Para que un patio tenga la condición de vividero, que permita el servicio a viviendas interiores, la dimensión mínima deberá alcanzar la proporción 1:1 H con la altura, con una dimensión mínima absoluta de seis (6) metros.

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

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

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

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

4.- Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio mancomunado con el edificio colindante.

#### Artículo 4.44. Cubrición de Patios

1.- La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

2.- Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual o superior al veinte por ciento (20%) de la del patio de dimensiones mínimas que cumplan las condiciones del artículo anterior.

### SECCIÓN 4.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

#### Artículo 5.45. Dotación de Agua

1.- Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

2.- No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto.

3.- Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

a) La continuidad en el servicio; cuando exista discontinuidad en el abastecimiento se garantizará por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.

b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a 10 m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.

c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.

e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.

4.- En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

5.- En todas las edificaciones se deberá garantizar el suministro de agua caliente sanitaria mediante la aportación energética de sistemas de energía solar, aunque estos puedan estar complementados mediante calderas con otra fuente de energía complementaria.

#### **Artículo 5.46. Red de Saneamiento**

1.- El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajante, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

2.- Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no exista dicha red y estén en suelo rústico. En ese caso el vertido de aguas residuales deberá hacerse a fosa séptica prefabricada o a tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de efluente:

a) Para los efluentes de hasta veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizará fosa prefabricada dotada de pozo de digestión, con recintos diferentes para los procesos de sedimentación y descomposición, así como filtro biológico.

b) Para los efluentes de más de veinticinco (25) personas o el equivalente de (5) viviendas se utilizarán tanques de depuración compactos de doble cámara (aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada.

3.- Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de la Edificación y cumplirán además las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registro cuando sea suspendida.

- b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5%.
- c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.
- d) Salvo en viviendas unifamiliares se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes de garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.
- e) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

#### **Artículo 5.47. Dotación de Energía Eléctrica**

- 1.- Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.
- 2.- En el caso de existir centro de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

#### **Artículo 5.48. Chimeneas y Evacuación de Humos y Gases**

- 1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
- 2.- Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestia o perjuicio a terceros.
- 3.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a una distancia no superior a 8 metros.
- 4.- Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
- 5.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.
- 6.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supra municipal.

#### **Artículo 5.49. Evacuación de Residuos Sólidos**

- 1.- Regirán las condiciones de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular, así como el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. Además de ello se tendrán en cuenta las ordenanzas emitidas por la Mancomunidad del Guadalquivir, en la que el municipio se encuentra integrada.
- 2.- Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente

al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

3.- En todas las obras que se ejecuten en desarrollo del presente documento de planeamiento, los residuos de obra serán transportados a vertedero controlado, y los materiales de relleno procederán de explotaciones legalizadas. Estas condiciones se reflejarán en los Pliegos de Condiciones de los Proyectos de Urbanización correspondientes.

#### **Artículo 5.50. Instalaciones de Calefacción y Acondicionamiento de Aire**

1.- Salvo en el caso de locales que por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2.- Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación de aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.

3.- Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción, cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y observarán en su disposición lo siguiente:

a) Si el aparato tiene una potencia inferior a 4.300 (cuatro mil trescientas) frigorifas/hora, habrá de mediar una distancia mínima de 3,00 m. (tres metros) desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que de frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de 1,00 m. (un metro) hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y 1,50 m. (ciento cincuenta centímetros) a los situados en fachadas laterales (celosías, etc.).

b) Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de las fachadas cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

4.- La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

5. Instalaciones de evacuación de humos y gases: Los gases y vapores que se puedan producir en un establecimiento sometido al deber de solicitar licencia de apertura, solamente se eliminarán a través de chimeneas de características adecuadas. Solamente cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o patio interior, se permitirá la salida de humos por fachadas, disponiendo de medios de depuración de tecnología contrastada, entendiéndose que ello es posible sólo cuando se cumpla la totalidad de las condiciones reseñadas a continuación:

Inexistencia de patio interior, de luces o de parcela, o conducto de evacuación previsto para tal fin en la edificación. No obstante, si existiendo patio la Comunidad de Propietarios se negase a la instalación del conducto por el mismo, se considerará tal hecho como equivalente a la inexistencia.

Las actividades donde podrá instalarse este tipo de solución alternativa, serán exclusivamente las correspondientes a Bares, Café-Bares y Cafeterías.

No será admisible la implantación de este tipo de sistemas para actividades que incluyan específicamente operaciones de elaboración de masa frita, asadores de carne o pollos, freidurías de pescado y similares, generadoras de intensos olores.

La superficie o suma de superficies totales efectivas de calentamiento (cocción, asado, fritura, mantenimiento de calor etc.) no sobrepasará los 0,75 m<sup>2</sup> (setenta y cinco decímetros cuadrados).

La altura de salida de la rejilla superará los 2,50 m. (doscientos cincuenta centímetros) sobre el pavimento, medidos desde la parte inferior de la rejilla de salida.

Frente a la rejilla de evacuación se dispondrá de un espacio libre mínimo exterior de 5,00 m. (cinco metros), correspondiendo el mismo a espacio público (patio de manzana).

La distancia desde la rejilla de salida de los gases depurados será, al menos, de 2,00 m. (dos metros) hasta los huecos de otros locales o viviendas existentes en la misma fachada, y de 3,00 m. (tres metros) hasta los dispuestos en otras fachadas no coplanarias (laterales, retranqueadas o en ángulo).

El sistema de depuración dispondrá en todo caso de filtro contra olores, preferentemente de ozono, carbón activo o similar, adicional al sistema de depuración, que se colocará en serie y lo más alejado posible de los focos de calor.

En todo caso, habrá de suscribir el titular Contrato de Mantenimiento con un instalador de sistemas de depuración, que mantendrá su vigencia durante el período de funcionamiento de la actividad.

#### **Artículo 5.51. Instalaciones de Comunicación, Telefonía, Radio y Televisión**

1.- Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2.- En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3.- En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.

#### **Artículo 5.52. Servicios Postales**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

#### **Artículo 5.53. Aparatos Elevadores**

1.- Se dispondrán obligatoriamente ascensores en los edificios, cuando así lo disponga la Normativa correspondiente de Supresión de Barreras Arquitectónicas vigente.

2.- El número, posición y accesos a estos aparatos será el correspondiente según la citada Normativa.

3.- En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y Disposiciones Complementarias.

#### **Artículo 5.54. Control de Ruidos y Vibraciones**

Los usos y actividades observarán los requerimientos recogidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y, en su caso, la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental en materia de ruidos y vibraciones vigentes, así como lo establecido por la Ley de Protección Ambiental, en relación a:

- Límites Admisibles.
- Normas de Medición y Valoración.
- Normas de Prevención Acústica.
- Régimen de Actividades Singulares.
- Normas para Sistemas Sonoros, y Vehículos a Motor.
- Régimen Especial para Zonas Acústicamente Saturadas.
- Vigilancia e Inspección de Medidas Cautelares.

## **SECCIÓN 5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 5.55. Protección Contra Incendios**

1.- Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en el Código Técnico de la Edificación o normativa básica vigente.

2.- Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

3.- Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

### **Artículo 5.56. Protección Contra el Rayo**

Se exigirá la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizada en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien cuando por su destino existan riesgos de acciones por rayos.

Dicha instalación cumplirá lo establecidos en el Código Técnico de la Edificación o normativa básica vigente

### **Artículo 5.57. Protección en Antepechos y Barandillas**

Se tendrán en cuenta los requerimientos establecidos en la Normativa Básica de Edificación, concretamente en el Código Técnico de la Edificación (CTE), apartado correspondiente a Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB-SUA).

### **Artículo 5.58. Puesta a Tierra**

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura de acuerdo con el REBT.

### **Artículo 5.59. Señalización de Edificios**

1.- En los edificios de acceso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2.- La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso de inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

#### **Artículo 5.60. Accesos y Circulaciones Interiores**

En el diseño y dimensionamiento de los accesos y circulaciones interiores de los edificios se cumplirán las determinaciones correspondientes de la Normativa Contra Incendios y de la Normativa de Eliminación de Barreras Arquitectónicas vigente.

#### **Artículo 5.61. Escaleras**

1.- La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

2.- El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis. (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión.

La altura de tabica será no mayor de dieciocho con cinco (18,5) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

5.- Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura de rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros.

4.- No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco deberá quedar libre en toda su altura, pudiendo inscribirse en el mismo un círculo de diámetro igual a uno con diez (1,10) metros.

#### **Artículo 5.62. Rampas**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que corresponden, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los

cincuenta (50) centímetros, pudiendo entonces alcanzar su pendiente el dieciséis por ciento (16%).

#### **Artículo 5.63. Supresión de Barreras Arquitectónicas**

Será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o la legislación vigente en su momento en esta materia.

### **SECCIÓN 6.- CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 5.64. Dotación de Aparcamiento**

1.- Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2.- La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos. Se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, de acuerdo con la Normativa vigente en Materia de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

3.- El Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la localización de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4.- En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil de uso principal y de los usos preciso para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

#### **Artículo 5.65. Soluciones para la Dotación de Aparcamiento**

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En un espacio libre de edificación.
- b) En un espacio edificado, se denominará como garaje.

#### **Artículo 5.66. Plaza de Aparcamiento**

1.- Se entiende por plaza de aparcamiento una proporción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de Vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
- De dos ruedas	2,5	1,5
- Automóviles	4,5	2,2
- Industriales ligeros	5,7	2,5

- Industriales grandes                      9,0                                      3,0

2.- La superficie mínima del garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3.- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

#### **Artículo 5.67. Accesos a los Garajes**

1.- Los garajes-aparcamientos de uso colectivo y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. En pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2.- Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor que quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillos de las calles, en tramos curvos de radio menor que diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.

3.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4.- Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados, pueden utilizar como acceso el portal de inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de ocupantes de edificio. Los accesos de estos garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados podrán también servir para dar entrada a los locales con usos autorizables cuando la anchura de la rampa, sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5.- Los garajes situados bajo rasante y con más de cien (100) metros cuadrados de superficie deberán disponer además del acceso para vehículos de otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6.- Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados el acceso, en cualquier caso deberá tener una anchura no inferior a seis (6) metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros.

7.- La longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los veinticinco (25) metros.

8.- Se autoriza la mancomunidad de garajes.

9.- Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

10.- Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las del Código Técnico de la Edificación (CTE).

#### **Artículo 5.68. Altura Libre de Piso**

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.

#### **Artículo 5.69. Condiciones Constructivas**

1.- Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos el Código Técnico de la Edificación (CTE) y demás normativa que afecte a dicho uso.

2.- En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos que no será necesario en garajes individuales.

#### **Artículo 5.70. Aparcamiento en los Espacios Libres Privados**

1.- No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.

2.- En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3.- Los garajes-aparcamientos bajo la rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa, de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

### **CAPÍTULO 5 CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA**

#### **Artículo 5.71. Definición**

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

#### **Artículo 5.72. Aplicación**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de la zona.

#### **Artículo 5.73. Salvaguarda de la Estética Urbana**

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las

dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

#### **Artículo 5.74. Fachadas**

- 1.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- 2.- El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, justificando su diseño y composición respecto al conjunto del edificio.
- 3.- Por razón de composición de espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial se evitarán las fachadas completamente ciegas. debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada

#### **Artículo 5.75. Medianeras**

- 1.- Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberá tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.
- 2.- Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.
- 3.- Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la Ordenanza de Zona va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

#### **Artículo 5.76. Modificación de las Fachadas**

- 1.- En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
- 2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.

#### **Artículo 5.77. Instalaciones en Fachadas**

- 1.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
- 2.- Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, especialmente en los cruces de calles.

#### **Artículo 5.78. Cornisas y Aleros**

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de sesenta (60) centímetros.

### **Artículo 5.79. Marquesinas**

1.- Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto: unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2.- La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro.

3.- Las marquesinas no podrán verter por goteo, ni a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

### **Artículo 5.80. Portadas, Escaparates y Elementos Decorativos**

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

### **Artículo 5.81. Toldos**

1.- Los toldos estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

### **Artículo 5.82. Rótulos Publicitarios en Fachadas**

1.- Los rótulos luminosos, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales colindantes.

2.- Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para estas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.

b) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

c) En edificios exclusivamente con uso productivo podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, y siempre que no superen la altura máxima de cornisa de la edificación definida en las condiciones particulares de las distintas zonas. También podrá colocarse en el

plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3.- Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros siendo en cualquier caso menor que el siete por ciento (7%) del ancho de la calle y no sobrepasando las dimensiones de la acera. La dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.

b) En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

c) En edificios exclusivos con uso productivo podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo de diez centímetros.

#### **Artículo 5.83. Cerramientos de Solares y Terrenos**

1.- Los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

2.- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

3.- Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo si no se hubiera solicitado licencia.

#### **Artículo 5.84. Cerramiento en Edificación Abierta o Aislada**

1.- El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfnas, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfnas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

c) Por medio de cerramientos ciegos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

2.- Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a

personas o animales (vidrios, etc).

4.- Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) 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 tres (3) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva de una fachada.

b) 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 lindero una altura superior a cien (100) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

#### **Artículo 5.85. Cerramientos Provisionales en Locales Comerciales**

Cuando terminado un edificio, no vayan a utilizarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

### **6.6. TÍTULO SEXTO. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidas en el artículo 4.1.4 de las Normas Urbanísticas incluidas en las Normas Subsidiarias Municipales.

### **6.7. TÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO**

#### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

##### **Artículo 7.1. Definición**

Son las que, junto a las generales que se establecen en los Títulos Cuarto y Quinto, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

##### **Artículo 7.2. Aplicación**

1.- Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2.- Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3.- Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación.

### **Artículo 7.3. Alteración de las Condiciones Particulares**

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrá alterar la posición, volumen y forma de la edificación, siempre que no suponga perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes y no se supere el aprovechamiento urbanístico máximo de la parcela o parcelas.

### **Artículo 7.4. Alineaciones y Rasantes**

1.- En lo que no resulten expresamente modificadas a través de Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

2.-- Las nuevas alineaciones que se establecen en la documentación gráfica urbanísticas se definen geoméricamente de tres formas:

- a) Por separación entre edificaciones mediante cota expresada en metros.
- b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.
- c) Por prolongación de alineación existente.

### **Artículo 7.5. División del Área de Ordenación**

En función de los objetivos diferentes que la presente Modificación de las NNSS persigue en cada lugar y de sus Usos característicos, el Suelo Urbano se ha dividido en cinco (5) zonas de la forma siguiente:

- Ordenanza nº 1.- – Residencial Unifamiliar. R-1
- Ordenanza nº 2.- Residencial Unifamiliar. R-2
- Ordenanza nº3.- Equipamiento Asistencial Privado. EAP
- Ordenanza nº4.- Equipamiento Público. EP
- Ordenanza nº5.- Espacio libre. EL

Las condiciones de uso, y edificación de los sistemas locales, incluyendo los sistemas de gestión.

## **CAPÍTULO 2. ORDENANZA Nº1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (R-1)**

### **Artículo 7.6. Ámbito y Tipología**

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas con el uso "Residencial Unifamiliar R-1".

2.- Su tipología responde a la edificación unifamiliar adosada, generando espacios libres de parcela, en dos de los linderos, generalmente ajardinados.

### **SECCIÓN 1.- CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 7.7. Uso Característico**

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

### **Artículo 7.8. Usos Compatibles**

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

a) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio.
- Oficinas

b) Equipamiento, Servicios de Interés Público y Social

c) Aparcamiento

Se debe reservar en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

## **SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

### **Artículo 7.9. Condiciones de la Parcela**

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

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes para cada uno de los niveles considerados:

a) Longitud mínima del lindero frontal: Seis (6) metros. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

b) Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.

### **Artículo 7.10. Posición de la Edificación**

La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior o de los distintos linderos será la siguiente:

Tres (3) metros a los linderos frontal y trasero, pudiendo adosarse a cualquiera de los linderos laterales, donde se adosa la edificación con la colindante.

Excepcionalmente, y por acuerdo notarial de los colindantes se autorizarán construcciones de una sola planta y tres metros de altura máxima, adosadas al lindero trasero de la parcela, con un máximo de 12 m<sup>2</sup> de superficie, que computará a efectos de aprovechamiento.

### **Artículo 7.11. Ocupación de la Parcela**

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al ochenta por ciento (80%).

### **Artículo 7.12. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento**

1.- La edificabilidad neta sobre la parcela edificable será la establecida para cada manzana en los cuadros incluidos en la documentación gráfica, en los planos de ordenación y usos.

2.- En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad edificadas sobre rasante con independencia de su destino.

#### **Artículo 7.13. Altura de la Edificación**

1.- La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete y medio (7,5) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tengan su cara superior a una altura igual o superior a un (1,00) metro sobre la rasante oficial en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

2.- Sobre la última planta permitida se consienten áticos con una superficie máxima construida del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez con cincuenta (10,50) metros, y se produzca un retranqueo mínimo de tres (3,00) metros respecto a la fachada delantera del edificio. Se permiten las piezas habitables bajo cubierta, siempre que la altura de cumbrera no sobrepase los diez con cincuenta (10,50) metros.

#### **Artículo 7.14. Condiciones Estéticas**

1.- En todas las parcelas en que se efectúen obras de reforma y ampliación, siempre que no se supere el aprovechamiento máximo y se cumplan el resto de condiciones de la edificación, será necesaria la formulación de un proyecto con definición y justificación de la integración de los nuevos volúmenes proyectados en relación con los del resto de la hilera de la que forma parte la vivienda.

2.- Excepcionalmente y mediante acuerdo notarial con el colindante, se permiten las construcciones auxiliares que deberán disponerse exclusivamente adosadas al lindero trasero y no podrán exceder de una planta ni tres (3) metros de altura ni ocupar más del diez (10) por ciento de la superficie de parcela computado a efectos de edificabilidad.

3.- Será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos con cincuenta (2,50) metros de altura, en linderos de fachada, y con cerramientos opacos hasta la misma altura en el resto de linderos.

4.- Todas las medianeras tendrán tratamiento de fachada.

### **CAPÍTULO 3. ORDENANZA Nº2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (R-2)**

#### **Artículo 7.15. Ámbito y Tipología**

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas con el uso "Residencial Unifamiliar R-2".

2.- Su tipología responde a la edificación unifamiliar adosada, generando espacios libres de parcela, en dos de los linderos, generalmente ajardinados.

#### **SECCIÓN 1.- CONDICIONES DE USO**

##### **Artículo 7.16. Uso Característico**

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

##### **Artículo 7.17. Usos Compatibles**

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

a) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio.
- Oficinas

b) Equipamiento, Servicios de Interés Público y Social

c) Aparcamiento

Se debe reservar en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

## **SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

### **Artículo 7.18. Condiciones de la Parcela**

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

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes para cada uno de los niveles considerados:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: Cinco (5) metros. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
- b) Superficie mínima: cien (100) metros cuadrados.

### **Artículo 7.19. Posición de la Edificación**

La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior o de los distintos linderos será la siguiente:

Tres (3) metros a los linderos frontal y trasero, pudiendo adosarse a cualquiera de los linderos laterales, donde se adosa la edificación con la colindante.

Excepcionalmente, y por acuerdo notarial de los colindantes se autorizarán construcciones de una sola planta y tres metros de altura máxima, adosadas al lindero trasero de la parcela, con un máximo de 12 m<sup>2</sup> de superficie, que computará a efectos de aprovechamiento.

### **Artículo 7.20. Ocupación de la Parcela**

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al ochenta por ciento (80%).

### **Artículo 7.21. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento**

- 1.- La edificabilidad neta sobre la parcela edificable será la establecida para cada manzana en los cuadros incluidos en la documentación gráfica, en los planos de ordenación y usos.
- 2.- En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad edificadas sobre rasante con

independencia de su destino.

#### **Artículo 7.22. Altura de la Edificación**

1.- La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete y medio (7,5) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tengan su cara superior a una altura igual o superior a un (1,00) metro sobre la rasante oficial en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

2.- Sobre la última planta permitida se consienten áticos con una superficie máxima construida del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez con cincuenta (10,50) metros, y se produzca un retranqueo mínimo de tres (3,00) metros respecto a la fachada delantera del edificio. Se permiten las piezas habitables bajo cubierta, siempre que la altura de cumbrera no sobrepase los diez con cincuenta (10,50) metros.

#### **Artículo 7.23. Condiciones Estéticas**

1.- En todas las parcelas en que se efectúen obras de reforma y ampliación, siempre que no se supere el aprovechamiento máximo y se cumplan el resto de condiciones de la edificación, será necesaria la formulación de un proyecto con definición y justificación de la integración de los nuevos volúmenes proyectados en relación con los del resto de la hilera de la que forma parte la vivienda.

2.- Excepcionalmente y mediante acuerdo notarial con el colindante, se permiten las construcciones auxiliares que deberán disponerse exclusivamente adosadas al lindero trasero y no podrán exceder de una planta ni tres (3) metros de altura ni ocupar más del diez (10) por ciento de la superficie de parcela computado a efectos de edificabilidad.

3.- Será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos con cincuenta (2,50) metros de altura, en linderos de fachada, y con cerramientos opacos hasta la misma altura en el resto de linderos.

4.- Todas las medianeras tendrán tratamiento de fachada.

### **CAPÍTULO 4. ORDENANZA Nº3. EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL PRIVADO (EAP).**

#### **SECCIÓN 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 7.24. Definición.**

1.- Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en los planos Calificación del Suelo y Sistemas, con el uso de Equipamiento Asistencial Privado.

2.- La parcelación establecida será indivisible. La posibilidad de su divisibilidad podrá efectuarse únicamente previa autorización de los servicios técnicos municipales mediante la redacción de un Estudio de Detalle convenientemente justificado.

##### **Artículo 7.25. Uso Característico**

El uso característico es el de equipamiento asistencial.

##### **Artículo 7.26. Usos Compatibles**

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

a) Terciario, siempre se sea un uso complementario del asistencial, con un límite del 10% de la edificabilidad permitida.

- Comercio.

- Recreativo.

- Hostelería. Se consideran incompatibles los usos de hostelería con actividad musical en zonas con uso global residencial, por lo que no podrá ejercerse esta actividad, en ningún uso pormenorizado incluido dentro del uso global residencial del sector.

b) vivienda unifamiliar en régimen de guardería.

#### **Artículo 7.27. Condiciones de Edificación**

1.- La ordenación es libre dentro del área delimitada por las alineaciones, según quedan grafiadas en la Documentación Gráfica. Se establece una separación al lindero sur igual o superior a la altura de la edificación, con una dimensión mínima de 7 metros.

2.- La ocupación máxima se establece en el 60% de la superficie de parcela.

3.- Se establece una altura máxima de la edificación de dos plantas (B+1). Sobre la altura máxima se permitirán las superficies establecidas en el artículo 5.30.

4.- La edificabilidad máxima será la establecida en los cuadros de superficie de la documentación gráfica.

#### **Artículo 7.28. Dotación de Aparcamientos.**

1.- El uso asistencial dispondrá de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

2.- Dichos aparcamientos deberá ubicarse en el interior de la parcela, pudiendo ubicarse parcialmente en superficie, con la limitación establecida en el artículo 4.18.6.

### **CAPÍTULO 5. ORDENANZA Nº4. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EP).**

#### **SECCIÓN 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 7.29. Definición.**

1.-Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en los planos Calificación del Suelo y Sistemas, con el uso de Equipamiento Público.

2.-Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a diversos de equipamiento, cuyo régimen de titularidad y gestión son públicos, como actividades propias a los sistemas locales de equipamiento público.

3.-A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

A) Educativo. Comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Preescolar, Enseñanzas Primaria, Enseñanza Secundaria y Enseñanzas Medias, así como tales actividades educativas no regladas (academias,

centros de idiomas, etc)

B) Sistemas de Interés Público y Social: Comprende todas las actividades relacionadas en el epígrafe correspondiente de las Normas generales de Usos.

### **Artículo 7.30. Uso Característico**

El uso característico es el de equipamiento.

### **Artículo 7.31. Usos Compatibles**

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

a) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.

- Comercio.

- Recreativo.

- Hostelería. Se consideran incompatibles los usos de hostelería con actividad musical en zonas con uso global residencial, por lo que no podrá ejercerse esta actividad, en ningún uso pormenorizado incluido dentro del uso global residencial del sector.

b) vivienda unifamiliar en régimen de guardería.

### **Artículo 7.32. Condiciones de Edificación**

1.- Las edificaciones con destino a Equipamiento Público se ajustarán en la medida de lo posible a las condiciones generales de edificación y a las condiciones particulares de la zona en que se localice, permitiéndose el máximo de flexibilidad en el diseño de las edificaciones para su mejor adaptación al fin social al que se destinen. Serán de aplicación las siguientes normas.

2.- En zonas donde las edificaciones deban alinearse al vial se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El número de plantas no excederá de 2, y la altura de ocho (8) metros.

b) La ocupación podrá llegar al cien por cien (100%) de la parcela.

c) Se materializará la alineación a fachada, bien con la edificación bien con cerramiento de parcela en caso de que se retranque la misma en cuyo caso se acondicionarán las medianeras de las parcelas colindantes.

3.- Si la edificación se ubicará en cualquier otra zona se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El número de plantas no excederá de 2, y la altura de ocho (8) metros.

b) La ocupación no superará el 60% de su superficie de parcela.

### **Artículo 7.33. Dotación de Aparcamientos.**

1.- Los usos de equipamientos y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, salvo cuando resulte un número de plazas inferior a diez

(10), en cuyo caso quedarán exentos de esta condición.

2.- En aquellos casos que puede presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada veinticinco (25) personas de capacidad. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamiento de automóviles se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.

3.- Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías podrán disponer de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que puedan ser asimilados.

## **CAPÍTULO 6. ORDENANZA Nº5. ESPACIO LIBRE (EL).**

### **Artículo 7.34. Ámbito**

Se incluyen en este ámbito de ordenanza las áreas designadas en los planos de ordenación que comprenden los terrenos del Sistema General de Espacios Libres (SGEL) y los del Sistema Local de Espacios Libres (SLEL).

### **Artículo 7.35. Condiciones de ordenación**

1.- Los espacios libres del sector se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con las zonas forestadas, tanto las que puedan existir previamente como las que se incluyan mediante adecuación paisajística. Tendrán carácter secundario las superficies acondicionadas mediante urbanización, instalaciones, pavimentos, etc.

2.- Se mantendrán en su ubicación original el máximo número de pies de vegetación de interés existente, tanto de arbolado como de matorral. Se mantendrán y mejorarán las escorrentías permanentes o estacionales que discurran por ellos.

3.- Las zonas libres se diseñarán de forma que se priorice el mantenimiento reducido de los elementos, vegetación e instalaciones.

4.- Se admitirán en estos espacios usos públicos deportivos y servicios de interés público y social, de nivel ciudad, así como usos terciarios de restauración, con las siguientes limitaciones:

- La ocupación de las instalaciones cubiertas no excederá del 10% de la superficie del espacio libre.
- La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el 10% de la superficie total del espacio libre.
- La ocupación total de las instalaciones de cualquier uso no podrá superar el 20% de la superficie total.

5.- Para la superficie ocupada por la zona de protección del yacimiento se tomarán las cautelas arqueológicas necesarias previas a cualquier intervención, de acuerdo con el artículo 4.12 de las presentes normas y de la normativa vigente.

## **6.8. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE PREVENCIÓN AMBIENTAL**

### **Artículo 8.01. Introducción**

1.- Se debe tener en cuenta que la presente modificación de las NNSS afecta principalmente a las condiciones urbanísticas de los suelos, sin perjuicio de que el desarrollo de la construcción, en su caso, o puesta en funcionamiento de las posibles actividades que alberguen, estén en un futuro reguladas por su propia normativa administrativa, constructiva y ambiental.

2.- La implantación de infraestructuras en el ámbito desarrollado por la presente modificación de las NNSS quedará expresamente condicionada al cumplimiento previo de los procedimientos de prevención ambiental que correspondan a dichas actuaciones, de conformidad con la normativa vigente.

#### **Artículo 8.02. Protección contra la contaminación atmosférica**

1.- Tanto durante las obras de ejecución, como durante el funcionamiento de las actividades a albergar en el sector se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire.

2.- Dado que, durante la fase de ejecución la emisión de polvo y partículas producidas durante el movimiento de tierras puede suponer una afección importante desde el punto de vista de la calidad del aire, teniendo en cuenta que el suelo colinda con suelo urbano, las administraciones competentes en materia ambiental podrán establecer, en base a lo establecido en el decreto, medidas de control o suspensión de las obras de construcción, tráfico de vehículos a motor, riesgos, etc.

3.- Los agentes implicados en el proceso de promoción, proyecto, autorización y ejecución de las obras de edificación, promoverán la instalación de sistemas eficientes de calefacción y refrigeración en las edificaciones y el uso y mantenimiento de los mismos. En esta línea, las calderas y equipos de combustión, según el artículo 27.2 del Decreto 239/2011, se someterán a autorización de emisiones a la atmósfera en el caso de estar incluidos en el catálogo del Anexo del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, y figurar dentro del mismo en los grupos A o B.

4.- En el caso de actividades potencialmente contaminantes para la atmósfera, incluidas en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación (BOE núm.25, de 29 de enero), se deberá obtener, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de actividad, autorización de emisiones a la atmósfera previa solicitud en la Delegación Territorial de Sevilla, tramitándose conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de Calidad del Aire en Andalucía.

5.- Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera reguladas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, independientemente de su naturaleza, no podrán sobrepasar los niveles de emisión establecidos en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía y demás normativa de aplicación.

6.- Toda actividad que produzca olores susceptibles de ocasionar molestias, previo al inicio de su actividad, el órgano ambiental competente podrá requerir un estudio de identificación y cuantificación de las sustancias generadoras de molestias por olores con las medidas correctoras adecuadas conforme al artículo 19 del Decreto 239/2011, de 12 de julio.

#### **Artículo 8.03. Protección contra la contaminación lumínica**

1.- La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul y los Ayuntamientos, como órganos competentes en la materia, velarán porque se cumplan las prescripciones de la regulación de la

contaminación lumínica en Andalucía, según lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

2.- Los instrumentos de gestión y ejecución urbanística adaptarán sus determinaciones a las previsiones establecidas en estas normas, encargadas de establecer las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

3.- Estos instrumentos establecerán niveles de iluminación adecuados a los usos y sus necesidades, según los tipos de áreas lumínicas, cuyas características y limitaciones de parámetros luminotécnicos se establecerán reglamentariamente, según el artículo 63 de la Ley 7/2007.

4.- Con el objeto de prevenir la dispersión de luz al cielo nocturno, y evitar la intrusión en espacios distintos de aquéllos que pretendan alumbrarse, en beneficio de los ecosistemas, los niveles de iluminación se ajustarán a los límites establecidos para cada tipo de alumbrado en las instrucciones técnicas ITC-EA-02 y ITC-EA-03, aprobadas mediante el Real Decreto 1890/2008.

5.- El rendimiento y factor de utilización cumplirán los límites establecidos en la ITC-EA-04, de manera que se garantice el cumplimiento de los valores de eficiencia energética de la ITCEA-01.

6.- Aquellas instalaciones que dispongan de más de 5 kW de potencia instalada habrán de dotarse con sistemas para reducir el consumo de energía, disminuir el resplandor luminoso nocturno y limitar la luz molesta, manteniendo los criterios de uniformidad de luminancia/iluminancia y deslumbramientos establecidos en la IT-EA-02.

#### **Artículo 8.04. Protección contra la contaminación acústica**

1.- Los agentes implicados en el desarrollo del sector velarán porque se cumplan las prescripciones de la regulación de la contaminación acústica en Andalucía, según lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

2.- De acuerdo con lo establecido en los artículos 8 y 43 del Decreto 6/2012, junto con el presente documento de Aprobación Inicial se incluye Estudio Acústico, con el objetivo de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial, así como para el establecimiento de medidas tendentes a la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el citado Reglamento.

3.- Las Administraciones competentes podrán autorizar las medidas necesarias que dejen en suspenso temporalmente el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación en determinadas áreas de sensibilidad acústica, a petición de los titulares de los emisores acústicos, por razones debidamente justificadas y siempre que se demuestre que las mejores técnicas disponibles no permiten el cumplimiento de los objetivos.

#### **Artículo 8.05. Protección en materia de residuos**

1.- En el desarrollo del sector se tendrán en cuenta las prescripciones de la Ley 7/2022 de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular y al Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que

se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

2.- Con base en la Ley/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

3.- El o los proyectos de urbanización que desarrollen el ámbito deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y cuantificar la cantidad de los residuos inertes a generar en la fase de ejecución, especificándose el destino exacto de los mismos (planta de reciclaje o tratamiento, etc.) y las medidas adoptadas para su clasificación y separación por tipos en origen.

4.- Para la concesión de licencia de las obras, el proyecto de urbanización habrá de venir acompañado de informe de conformidad de la entidad gestora de la infraestructura de gestión de inertes prevista.

5.- Se prestará asimismo especial atención a los bordes de los nuevos desarrollos que se propongan, siendo necesario el control de la actividad constructiva, y el establecimiento de medidas de disciplina y acotamiento de accesos a fin de evitar vertidos ilegales.

6.- Como mecanismo de control y con base en el artículo 104 de la Ley 7/2007, el Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por el productor de los residuos, de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

7.- En el marco de lo establecido en el correspondiente plan director de gestión de residuos urbanos y peligrosos u ordenanza municipal equivalente, se garantizará por el Ayuntamiento, mediante su inclusión en las vinculaciones para el planeamiento de desarrollo consecuente, la reserva de suelo necesario y la provisión de puntos limpios para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local, de forma que se pueda atender correctamente la recogida de residuos, limpieza viaria y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar.

8.- Las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.) así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

Además, en el marco de lo establecido en los planes directores de gestión de residuos urbanos y peligrosos, se garantizará por el Ayuntamiento, mediante su inclusión en las vinculaciones para el planeamiento de desarrollo consecuente, la reserva de suelo necesario y la provisión de puntos limpios para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.

9.- las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 35 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previstos en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

10.- En caso de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas de la actuación se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Real Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Real Decreto.

11.- Habrá de actuarse conforme a lo indicado en el artículo 25 del reglamento de residuos de Andalucía, a saber, separando en origen las fracciones de residuos, utilizando de manera correcta los contenedores de residuos domésticos evitando la mezcla de distintos tipos de residuos, y evitando el depósito de residuos en lugares diferentes a los fijados. Se habrá de informar a la entidad local acerca del origen, cantidad y características de los residuos municipales que, por sus particularidades, puedan producir trastornos en el transporte y recogida, debiéndose adecuar para su entrega en los términos en que la administración local lo determine.

12.- En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la entidad local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales.

13.- En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

14.- Respecto a los residuos vegetales, deberán retirarse por gestor autorizado para su tratamiento, pudiéndose eliminar sin una operación de valorización previa, conforme a lo dispuesto en el anejo XV del reglamento de residuos de Andalucía, aprobado mediante el decreto 73/2012, de 20 de marzo, y también de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 646/2020, de 7 de julio.

15.- En todo caso, la duración del almacenamiento de los residuos no peligrosos en el lugar de producción será inferior a dos años en el caso de aquéllos que se destinen a valorización, e inferior a un año cuando se trate de residuos que vayan a destinarse directamente a su eliminación.

16.- Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

17.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

18.- Conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento deben ser clasificados, al menos, en las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso. Así mismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados tales como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Esta clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecida una recogida separada obligatoria.

19.- Las demoliciones que, en su caso, fueran pertinentes se llevarán a cabo preferiblemente de forma

selectiva y, con carácter obligatorio a partir del 1 de enero de 2024.

20.- Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo a excepción de que cuente con una exención de la autoridad competente en el caso de residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable o en el caso de otros residuos cuyo tratamiento no contribuya a reducir la cantidad vertida o la peligrosidad para la salud humana o el medio ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

21.- Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

22.- Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

23.- Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.

24.- Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

#### **Artículo 8.06. Protección en materia de suelos contaminados**

1.- De acuerdo con el artículo 91.3 de la Ley 7/2007, y los artículos 58 y 61 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, en caso de que se proponga el cese, un cambio de uso o iniciar una nueva actividad en un SUELO en el que se desarrolle o se hubiese desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, sería necesaria la presentación del correspondiente Informe Histórico de Situación con el contenido mínimo que se recoge en el Anexo II del Decreto 18/2015.

2.- Si no fuera el caso deberá certificar que en este ámbito no se desarrollan o han desarrollado actividades potencialmente contaminantes según el Real Decreto 9/2005.

3.- Los proyectos que en la aplicación de la Modificación De Las Normas Subsidiarias se establezcan en el término municipal de Castilleja de Guzmán deberán tener en cuenta como medida preventiva que todos los cambios de aceite y mantenimiento de la maquinaria durante la fase de construcción que puedan implicar derrame de aceites o gasóleo se realicen en talleres autorizados o parques de maquinaria habilitados al efecto y entregándose por tanto al gestor autorizado de Residuos Peligrosos.

4.- Asimismo, se prohíbe el vertido de hormigón sobrante sobre el terreno, y de otros productos químicos

auxiliares.

5.- Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva, durante la fase de desarrollo de los duelos afectados, la señalización de las zonas de actuación y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

6.- Se prohíbe que en el ámbito del proyecto se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada o pavimentada, que cuente con sistema de recogida de derrames, para la realización de aquéllas.

7.- Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido, así como su propagación y posterior recogida y gestión.

8.- Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a la Delegación Territorial competente, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

9.- En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

10.- Si se previere el desarrollo de una actividad potencialmente contaminante del suelo conforme a las actividades definidas como tales en el anejo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberá presentarse un Informe Preliminar de Situación del suelo antes de su comienzo, con el contenido establecido en el anejo II del citado Real Decreto.

#### **Artículo 8.07. Protección del medio hídrico**

1.- Quedará prohibido realizar vertidos al cauce de los arroyos o vaguadas cercanas.

2.- Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de los medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección...) que aseguren una rápida intervención ante cualquier vertido accidental, actuando en el foco, evitando su propagación y recogiendo y gestionando posteriormente las sustancias derramadas.

3.- No se limpiará la maquinaria cerca de los arroyos y/o zonas de drenaje natural que puedan llegar a alguno de los cursos de agua que atraviesan los terrenos del sector.

4.- Las aguas vertidas a las redes de saneamiento municipales deberán cumplir las normas establecidas en las ordenanzas municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar. Es, asimismo, competencia del municipio el tratamiento de las aguas residuales urbanas, la depuración de las mismas, y el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, conforme a lo dispuesto en los apartados c), d) y f) del artículo 13.1 de la ley 9/2010

de aguas de Andalucía. En el mismo sentido abunda el artículo 25.2 c) de la ley de bases de régimen local, que también establece la competencia municipal en materia de saneamiento y depuración.

5.- Con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo, en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad del suelo mediante el empleo de acolchados u otros medios que permitan alcanzar el mismo fin. De igual manera, se establecen estas superficies mínimas de suelos permeables para los elementos siguientes:

- En las aceras de ancho superior a 1,5 m habrá un 10 % como mínimo de superficie permeable.
- En bulevares y medianas, el 50 % como mínimo será de superficie permeable.
- En las plazas y zonas verdes urbanas, el mínimo de superficie permeable será de un 35%.

#### **Artículo 8.08. Protección del paisaje**

1.- La urbanización se adaptará en lo posible a la configuración original del terreno, evitando alteraciones significativas del perfil existente. Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y la minimización del volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales.

2.- En caso de producirse desniveles entre las rasantes proyectadas y las lindes perimetrales, se deberá indicar el tratamiento que recibirán estos contactos.

3.- Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

4.- Debido al necesario proceso de consolidación de los bordes urbanos, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de borde en todo el perímetro urbano.

5.- Se evaluará el impacto sobre el paisaje de las actuaciones, la incidencia de la tipología edificatoria y de fachadas, los volúmenes y colores pretendidos de la edificación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras, caminos, u otras infraestructuras existentes), estableciendo medidas correctoras para paliar su impacto.

6.- Tratamiento adecuado de las infraestructuras territoriales asociadas al eje viario y al espacio urbanizado de sus márgenes mediante iluminación, acondicionamiento de márgenes, acceso a ejes secundarios, introducción de masas de vegetación ornamental que sirvan de pantallas visuales respecto a determinados elementos, señalamiento de criterios de ordenación de la publicidad exterior, y tipología de fachadas.

7.- En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán preferentemente sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado autóctono y/o de bajo requerimientos hídricos.

8.- Incorporación de zonas verdes interiores al ámbito y empleo de elementos arbóreos en los aparcamientos y espacios libres de edificación.

9.- Para el desarrollo de las actuaciones del sistema de espacios libres, se recomienda la reutilización de los excedentes de tierras de valor ecológico que puedan generarse en las labores de urbanización.

10.- Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo, y escasos requerimientos hídricos, incluyéndose especies con mayor

capacidad de fijación del CO<sub>2</sub>. Se recomienda la utilización de especies autóctonas según la definición dada por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, y en ningún caso el empleo de especies exóticas invasoras.

11.- Se establecerán los requisitos de recepción de materiales para jardinería, entre los que deben figurar: procedencia de vivero acreditativo y legalmente reconocido, condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.)

11.- Otras condiciones intrínsecas a definir de las zonas verdes y espacios libres serán la presencia de vegetación (caduca o perenne), el acabado superficial (albedo del suelo), la permeabilidad del soporte (escorrentía de los acabados superficiales), y otros elementos complementarios como los equipamientos.

12.- Se reducirá al mínimo el sellado del suelo (pavimentación) dotándolo de un coeficiente de infiltración adecuado, con el fin de lograr la protección del ciclo hidrológico. En su caso se estudiará el uso de pavimentos porosos.

13.- Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riesgos periódicos para evitar la pérdida de vegetación. Se utilizarán sistemas de riego de alta eficiencia, de acuerdo con las necesidades hídricas específicas.

14.- Se realizará un correcto mantenimiento de los elementos vegetales utilizados en la zona verde del proyecto una vez sean plantados (mulching, siega/desbroces, revisión del estado de alcornoques, podas de formación, fertilizantes, etc.)

15.- La utilización de fitosanitarios y fertilizantes en el mantenimiento de zonas ajardinadas se hará de forma racional.