

JUNTA DE ANDALUCÍA  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
DELEGACIÓN PROVINCIAL  
DE SEVILLA

9 MAY 2005

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON  
SUJECION A LA RESOLUCION DE LA  
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

JUNTA DE ANDALUCÍA  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
DELEGACIÓN PROVINCIAL  
DE SEVILLA

11 FEB 2005

RESOLUCION DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO

**SUSPENDER LA APROBACION**

**APROBADO  
INICIALMENTE**

por Pleno en sesión de  
fecha **29 ENE 2004**

El Secretario



**MEMORIA**

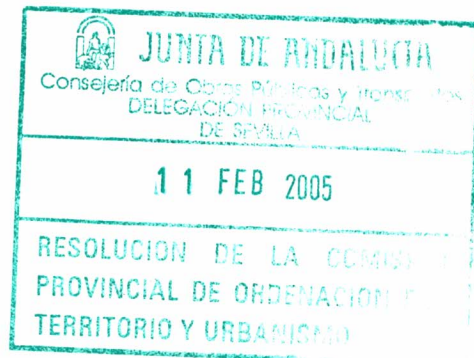
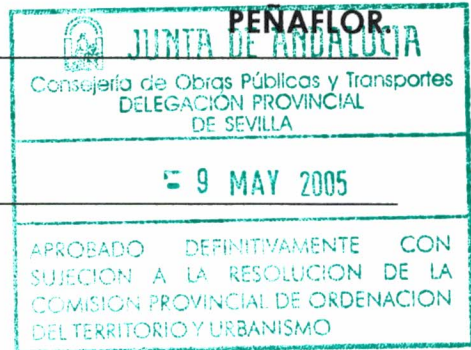
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
SEVILLA

04 NOV 2003 9412/03T01

**VISADO**  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO DE PEÑAFLOR.  
AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR.**

**MEMORIA**



**SUSPENDER la APROBACION**

**1. OBJETO.**

Son objeto del presente documento la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peñaflor, tal y como se describen en la presente Memoria y Planos.

Se trata de la modificación de una serie de ordenanzas dentro de los distintos tipos de suelo, tanto generales como particulares en sus diferentes zonificaciones.

**APROBADO  
INICIALMENTE**  
por Pleno en sesión de  
Segura.  
Fecha **29 ENE 2004**

Por encargo del Ayuntamiento de Peñaflor, redacta el presente documento de modificación puntual el arquitecto Fco. José Canoyaca

El Secretario



## 2. JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

Esta Modificación Puntual de las NN. SS. queda justificada en base a los supuestos fijados en el Título V, **-De la vigencia, revisión y modificación de los Planes-**, artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento "...la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo..." . Al amparo de lo establecido en el artículo 126.5 - **Revisión del Planeamiento** - y artículo 128 - **Modificación de Planes** - del Texto Refundido de la Ley del Suelo y al amparo del artículo 38 - **Modificación de los instrumentos de planeamiento** - del Texto de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## 3. INFORMACION URBANISTICA.

El presente documento se justifica en las propias Normas Subsidiarias Municipales de Peñaflores que plantean en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas la modificación por alteración de las Ordenanzas de edificación.

La Modificación puntual se desarrolla para adecuar las necesidades y demandas de los habitantes de Peñaflores proponiendo una serie de modificaciones en las Ordenanzas que afectan a las diferentes zonificaciones urbanísticas.

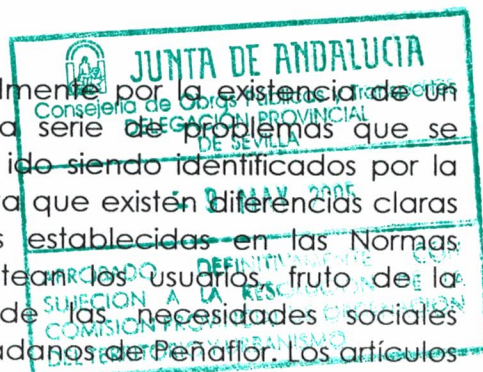
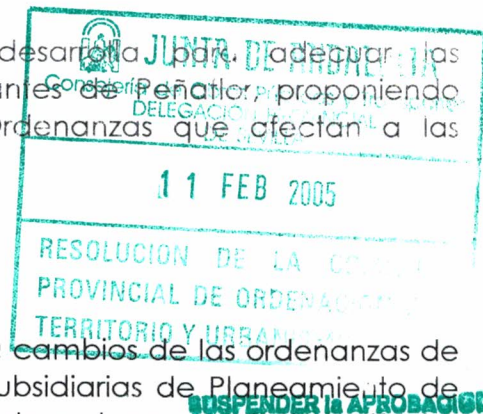
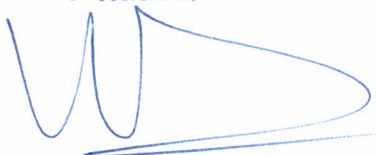
## 4. OBJETIVOS DE LA MODIFICACION.

Por tanto la modificación plantea cambios de las ordenanzas de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peñaflores. Se trata de cambiar una serie de ordenanzas de los artículos desarrollados en el Título II. Normas Generales de Edificación y Título III. Condiciones Particulares en suelo urbano.

La necesidad surge fundamentalmente por la existencia de un parcelario particular que determina una serie de problemas que se plantean de forma reiterada y que han ido siendo identificados por la práctica urbanística cotidiana. Se constata que existen diferencias claras entre la aplicación de las ordenanzas establecidas en las Normas Urbanísticas y las demandas que plantean los usuarios, fruto de la morfología propia del parcelario y de las necesidades sociales recurrentes de la idiosincrasia de los ciudadanos de Peñaflores. Los artículos afectados y la justificación de su necesidad se desarrollan a continuación:

APROBADO  
INCORPORADO  
por Pleno en sesión de  
fecha 29 ENE 2004

El Secretario



## TÍTULO II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

### Capítulo I. Condiciones y Definiciones Generales.

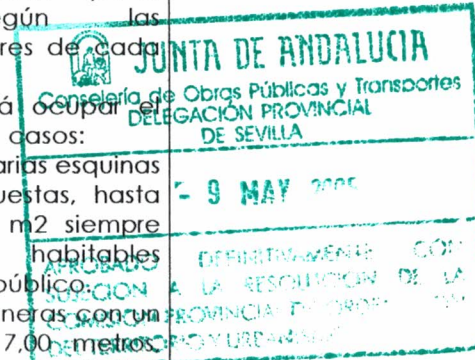
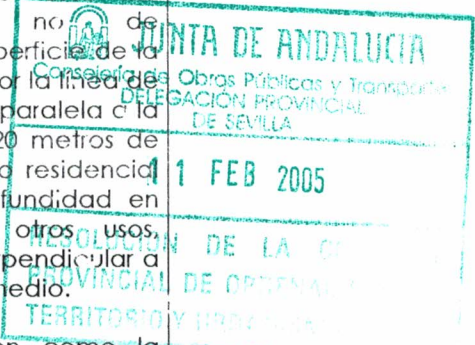
NORMATIVA ACTUAL	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 30. Superficie Edificable.</b></p> <p>Profundidad Edificable. Se define como superficie edificable de la parcela:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Para edificaciones de uso, como viviendas unifamiliares o equipamientos, la totalidad de la parcela. La profundidad edificable será, pues, igual al fondo total de la parcela.</li> <li>- Para edificación de viviendas plurifamiliares y para edificios destinados a otros usos no residenciales o no de equipamientos, la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una línea paralela a la misma y trazada a 20 metros de profundidad, medidos sobre la perpendicular a aquella en el punto medio. La profundidad edificable será, pues, igual a 20 metros.</li> </ul>	<p><b>Artículo 30. Superficie Edificable.</b></p> <p>Profundidad Edificable. Ocupación. Se define como superficie edificable de la parcela:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Para edificaciones de uso, como viviendas unifamiliares, bifamiliares o equipamientos, la totalidad de la parcela. La profundidad edificable será, pues, igual al fondo total de la parcela. Se entiende por viviendas bifamiliares aquellas que comparten accesos o patios y están destinadas exclusivamente a dos unidades familiares.</li> <li>- Para edificación de viviendas plurifamiliares y para edificios destinados a otros usos no residenciales o no de equipamientos, la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una línea paralela a la misma y trazada a 20 metros de profundidad para uso residencial y 25 metros de profundidad en planta baja para otros usos, medidos sobre la perpendicular a aquella en el punto medio.</li> </ul> <p>Se define ocupación como la relación entre la superficie construida y la superficie edificable en cada una de las plantas. La ocupación queda determinada según las ordenanzas particulares de cada zona.</p> <p>En general se podrá ocupar el 100% en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Solares con una o varias esquinas o dando a calles opuestas, hasta un máximo de 100 m<sup>2</sup> siempre que las piezas habitables recaigan al espacio público.</li> <li>- Solares entre medianeras con un fondo máximo de 7,00 metros, siempre que las piezas habitables recaigan al espacio público.</li> </ul>	<p>Se propone debido a la morfología del parcelario, ya que la profundidad de los solares sobrepasa con creces los 20 metros, por lo que se suele producir un crecimiento incontrolado de la edificación sin control urbanístico alguno y al margen de la normativa. Se ha comprobado que esas actuaciones irregulares suelen darse en planta baja en usos no residenciales y en viviendas unifamiliares.</p>

APROBADO  
INICIALMENTE

por Pleno en sesión de  
fecha 29 ENE 2004

El Secretario

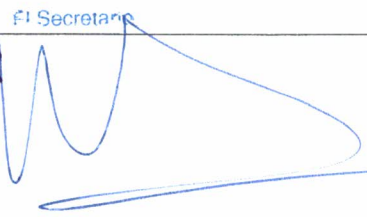
W



NORMATIVA ACTUAL	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 33. Viviendas Interiores.</b></p> <p>No se permitirá la construcción de viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose como tales, aquellas que no tengan al menos una habitación vividera, recayente a fachada a la vía pública.</p> <p>De manera excepcional, y para el caso de actuaciones en edificaciones singulares protegidas, se permitirán las viviendas interiores recayentes a un patio de manzana o viario privado.</p> <p>Las condiciones de edificación, en el caso excepcional del párrafo anterior, se establecerán de acuerdo con la zona en que se ubique la edificación y considerando a este solo efecto, el patio o viario privado, como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación indicados en este párrafo, tendrán como mínimo una superficie de 70 m2 y se podrá inscribir en ellos una circunferencia de radio 7 metros.</p>	<p><b>Artículo 33. Viviendas Interiores.</b></p> <p>No se permitirá la construcción de viviendas interiores, considerándose como tales aquellas que no presentan un frente de fachada a vía pública mayor o igual a 5 metros o a patio principal mayor o igual a 6 metros en alguna de sus plantas. Se considera patio principal aquel al cual recaen exclusivamente viviendas y estando a la misma cota y en contacto directo con la vía pública a través de un pasaje de un ancho libre mínimo de 2 metros y cumpla además los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie mínima: 70 m2.</li> <li>- Lado mínimo: 7 metros.</li> <li>- La altura máxima de la edificación apoyada en patio principal será de 2 plantas.</li> </ul>	<p>Debido a la profundidad de los solares, se están produciendo vacíos en fondos de parcela. Se propone su ocupación valorando el patio como elemento articulador de la ordenación. De esta forma se consigue incentivar la edificación en solares muy grandes en las zonas de Casco, Residencial en Hilera y en Línea.</p>

**APROBADO INICIALMENTE**  
por Pleno en sesión de fecha **29 ENE 2004**

El Secretario



**JUNTA DE ANDALUCIA**  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA

**11 FEB 2005**

RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**RENDER A APROBACION**

**JUNTA DE ANDALUCIA**  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA

**9 MAY 2005**

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA**

**04.NOV 2003 9412/03T01**

**VISADO**  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

NORMATIVA ACTUAL	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 36. Materiales de fachada.</b></p> <p>Los materiales de terminación de fachada simularán las formas tradicionales de la edificación. Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas.</p> <p>Se autoriza el uso de ladrillo visto, así como otros materiales tradicionales (piedra, etc...) en zócalos y recercados de huecos. El uso del color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno. Se recomienda el color blanco.</p> <p>En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería como elemento principal.</p> <p>Todas las medianerías y paramentos al descubierto se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas.</p>	<p><b>Artículo 36. Materiales de fachada.</b></p> <p>Los materiales de terminación de fachada simularán las formas tradicionales de la edificación. Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas.</p> <p>Se autoriza el uso de ladrillo visto, así como otros materiales tradicionales (piedra, etc...) en zócalos y recercados de huecos. El uso del color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno. Se recomienda el color blanco.</p> <p>En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería como elemento principal.</p> <p>Todas las medianerías y paramentos al descubierto se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas.</p> <p>En obras de reforma y nueva planta se exigirá que los contadores de luz y agua queden cubiertos por puertas metálicas colocadas en el mismo plano y el mismo color de la fachada.</p>	<p>Se detecta principalmente en obras de reforma que los contadores de luz y agua, quedan vistos y sobresaliendo del plano de fachada. Se propone la adecuación estética de estos elementos técnicos.</p>

JUNTA DE ANDALUCIA  
 Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
 F 9 MAY 2005  
 DEFINITIVAMENTE CON  
 LA RESOLUCIÓN DE LA  
 COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN  
 DEL TERRITORIO Y URBANISMO

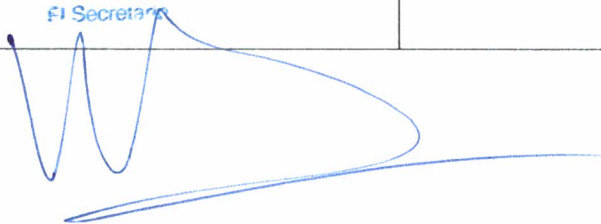
JUNTA DE ANDALUCIA  
 Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
 11 FEB 2005  
 RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN  
 PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL  
 TERRITORIO Y URBANISMO

**SUSPENDER LA APROBACIÓN**

**APROBADO INICIALMENTE**

por Pleno en sesión de fecha **29 ENE 2004**

El Secretario




COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA  
 04. NOV 2003 9412/03 T01  
**VISADO**  
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

**Capítulo II. Condiciones de volumen.**

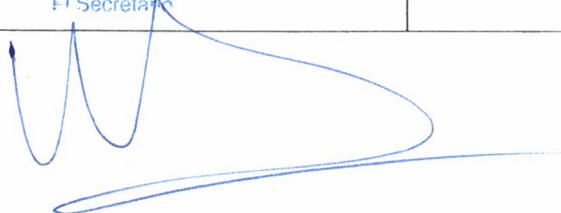
NORMATIVA ACTUAL	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 43. Sótanos.</b></p> <p>1. Se podrá edificar una planta de sótano.</p> <p>2. En los sótanos, no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.</p> <p>3. La altura libre mínima de la planta de sótano, será de 2,20 metros, para aparcamientos; y 2,50 metros, para otros usos.</p> <p>4. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada, y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.</p> <p>5. Se prohíbe totalmente la construcción de semisótanos.</p>	<p><b>Artículo 43. Sótanos.</b></p> <p>1. Se podrá edificar una planta de sótano.</p> <p>2. En los sótanos, no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.</p> <p>3. La altura libre mínima de la planta de sótano, será de 2,20 metros, para aparcamientos; y 2,50 metros, para otros usos.</p> <p>4. Se prohíbe totalmente la construcción de semisótanos en la zona I-Residencial Casco Antiguo. En el resto de zonas se permite en las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No computará como planta, siempre que la cota inferior del forjado de planta baja no sea superior a 1 metro respecta a la rasante de la vía pública.</li> <li>- Sólo se permitirá una planta de semisótano.</li> <li>- Nunca superará la altura reguladora máxima en ningún punto y medida sobre la rasante en el punto medio de la línea de fachada.</li> </ul>	<p>La topografía muy irregular que presentan muchas calles (excesiva pendiente) implica la adecuación de la normativa aplicada a la construcción bajo rasante. Por ello se propone el semisótano regulando su altura.</p>

  
**9 MAY 2005**  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

  
**11 FEB 2005**  
 RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**SUSPENDER LA APROBACION**

**APROBADO INICIALMENTE**  
 por Pleno en sesión de fecha **29 ENE 2004**  
 El Secretario



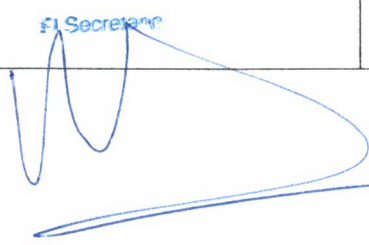
  
**04 NOV 2003 9412/03T01**  
**VISADO**  
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

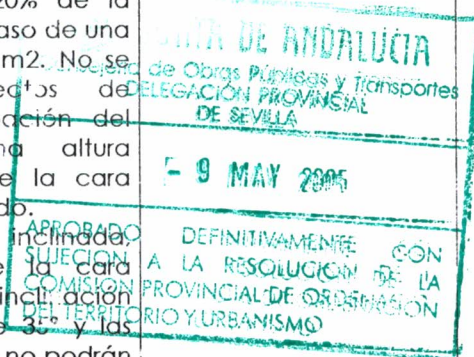


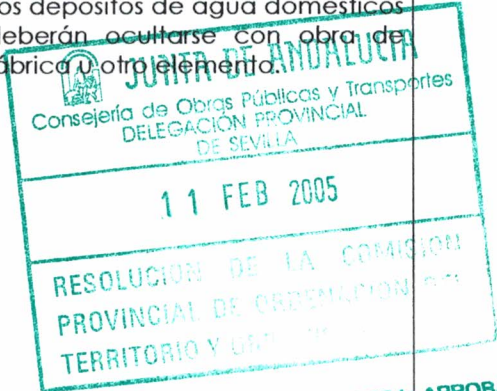


NORMATIVA ACTUAL	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 46. Áticos.</b></p> <p>Sólo se permitirá edificar por encima de la altura máxima permitida, dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuartos de máquinas, antenas colectivas de T.V. y F.M. y pararrayos. Estas dependencias quedarán retranqueadas 3 metros de la línea de fachada. Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra de fábrica u otro elemento.</p>	<p><b>Artículo 46. Áticos.</b></p> <p>Sólo se permitirá edificar por encima de la altura máxima permitida, dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuartos de máquinas e instalaciones, lavaderos y trasteros. Estas dependencias quedarán retranqueadas 4 metros de la línea de fachada. Si se sitúan bajo la cubierta inclinada del edificio no computarán como superficie ocupada en cubierta, siempre y cuando se sitúen en una banda de 4 metros de profundidad medida desde la línea de fachada. La superficie máxima ocupada en cubierta, por los citados elementos, será del 20% de la misma y en cualquier caso de una superficie inferior a 25 m<sup>2</sup>. No se considerarán a efectos de edificabilidad u ocupación del edificio. Tendrán una altura máxima de 2,60 sobre la cara superior del último forjado. En caso de cubiertas inclinadas, ésta arrancará desde su cara superior del forjado, su inclinación será como máximo de 30° y las cumbreras de la misma no podrán sobrepasar la altura de 3,00 metros sobre la cara superior del dicho forjado. Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra de fábrica u otro elemento.</p>	<p>Se detecta la proliferación de construcciones por encima de la altura permitida y con presencia al exterior. Se propone su regulación marcando la distancia desde la fachada y su altura.</p>

**APROBADO INICIALMENTE**  
 por Pleno en sesión de fecha **29 ENE 2004**  
 El Secretario



  
 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
 9 MAY 2005  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

  
 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
 11 FEB 2005  
 RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**SUSPENDER LA APROBACION**

  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA  
 04. NOV 2003 9412/03T01  
**VISADO**  
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

**TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.**

**Capítulo II. Ordenanzas particulares de la zona I-Residencial Casco Antiguo.**

NORMATIVA ACTUAL	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 75. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.</p> <p>- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones: Fachada 5 m. Fondo 10 m. Superficie 70 m2.</p> <p>- Agrupación, de parcelas: se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales, con la finalidad de edificar viviendas colectivas.</p> <p>- Parcela máxima: para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 59 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será: Categoría 1ª, Talleres Artesanales - 250 m2</p> <p>II.- Tipología edificatoria. Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la plurifamiliar, art. 53. Se alinearán a vial y se adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los equipamientos.</p> <p>III.- Implantación: - Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela, art. 30. - Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente: Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela. Vivienda plurifamiliar: 20 metros. Equipamiento dotacional: Todo el fondo de parcela. - Otros usos: 20 metros.</p>	<p><b>Artículo 75. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.</p> <p>- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones: Fachada 5 m. Fondo 10 m. Superficie 70 m2.</p> <p>- Agrupación, Segregación y Agregación de parcelas: se autorizará la agrupación o segregación de parcelas por el Ayuntamiento previa solicitud siempre que cumplan las siguientes condiciones: 1. Cuando la fachada resultante no supere los 16 m. 2. Cuando una de las parcelas tenga menos de 4 m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 16 m.</p> <p>Se autorizará la segregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud siempre que las parcelas resultantes cumplan los requisitos de parcela mínima.</p> <p>- Parcela máxima: para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 59 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será: Categoría 1ª, Talleres Artesanales - 250 m2.</p> <p>II.- Tipología edificatoria. Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la plurifamiliar. Se alinearán a vial y se adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los equipamientos.</p> <p>III.- Implantación: - Ocupación:</p>	<p>El parcelario de Peñafior en la zona de Casco, debido a su carácter menudo exige un tratamiento más específico en las condiciones de parcelación, en lo referido a agrupación y segregación de parcelas y en las condiciones de implantación en lo que se refiere a ocupación y fondo edificable.</p>

**APROBADO INICIALMENTE**  
por Decreto de fecha 29.IV.2004

*[Handwritten signature]*

**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**  
**DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA**  
11 FEB 2005  
**RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**  
**DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA**  
9 MAY 2005  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA**

04. NOV 2003 9412/03 T 01  
**VISADO**  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

IV. Volumen:

- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad: será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura. En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista la edificabilidad máxima global será de 0,85 m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad.

V. Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 m2 de superficie serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial.

· Para uso unifamiliar o bifamiliar:  
 Solares de superficie <100m2: 90%.  
 Solares de superficie 100 m2 – 130 m2: 85%.  
 Solares de superficie >130 m2: 80%.

· Para uso plurifamiliar: 80% máximo en todas sus plantas.

· Para otros usos permitidos:  
 P. Baja: 100% máximo si no es residencial.  
 P. Alta: 80% máximo.

- Profundidad edificable:  
 · Vivienda unifamiliar y bifamiliar exclusivamente: sin limitación.  
 · Para otros usos: 20 metros.  
 · Para otros usos en planta baja excepto residencial: 25 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

IV. Volumen:

- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad: será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura. En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista la edificabilidad máxima global será de 0,85 m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad.

V. Condiciones específicas:

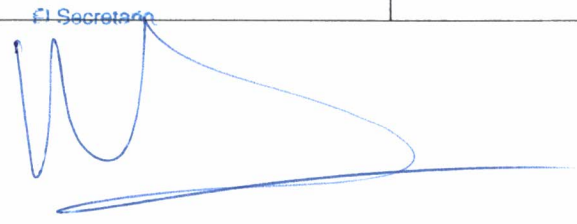
En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 m2 de superficie serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial.

Junta de Andalucía  
 Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
 9 MAY 2005  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Junta de Andalucía  
 Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
 1 FEB 2005  
 RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**APROBADO INICIALMENTE**  
 por Pleno en sesión de fecha 29 ENE 2004

El Secretario



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA  
 04.NOV.2003 9412/03T01  
**VISADO**  
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

**Capítulo III. Ordenanzas particulares de la zona II-Residencial en Línea.**

NORMATIVA ACTUAL	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 78. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.</p> <p>- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones: Fachada 6 m. Fondo 12 m. Superficie 90 m2.</p> <p>- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.</p> <p>- Parcela máxima: para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 59 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Categoría 1ª. Talleres Artesanales - 250 m2.</li> <li>· Categoría 2ª. Pequeña industria compatible con la vivienda - 300 m2.</li> <li>· Categoría 4ª. Garaje-Aparcamiento y Talleres del automóvil y Estaciones de Servicio - 300 m2.</li> </ul> <p>II.- Tipología edificatoria. Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la colectiva. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 31.</p> <p>III.- Implantación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela, art. 30.</p> <p>- Profundidad edificable: Se podrá</p>	<p><b>Artículo 78. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.</p> <p>- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones: Fachada 6 m. Fondo 12 m. Superficie 90 m2.</p> <p>- Agrupación, Segregación y Agregación de parcelas: se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cuando la fachada resultante no supere los 20 m.</li> <li>2. Cuando una de los parcelas tenga menos de 4 m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 20 m.</li> </ol> <p>Se autorizará la segregación de parcelas por el Ayuntamiento previa solicitud siempre que las parcelas resultantes cumplan los requisitos de parcela mínima.</p> <p>- Parcela máxima: para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 59 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Categoría 1ª. Talleres Artesanales - 250 m2.</li> <li>· Categoría 2ª. Pequeña industria compatible con la vivienda - 300 m2.</li> <li>· Categoría 4ª. Garaje-Aparcamiento y Talleres del automóvil y Estaciones de Servicio - 300 m2.</li> </ul> <p>II.- Tipología edificatoria. Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la colectiva. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente los edificios</p>	<p>El parcelario de Peñaflo, en la zona II, en cuanto a su superficie y morfología, exige un tratamiento más específico en las condiciones de parcelación, en lo referido a agrupación y segregación de parcelas y en las condiciones de implantación en lo que se refiere a ocupación y fondo edificable.</p>

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 per Ocupación: según de  
 fecha 29 FEB 2004  
 El Secretario

**CONSEJO DE LA JUNTA DE ANDALUCIA**  
 Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA  
**11 FEB 2005**  
 RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**SUSPENDER LA APROBACION**

**CONSEJO DE LA JUNTA DE ANDALUCIA**  
 Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA  
**9 MAY 2005**  
 DEFINITIVAMENTE CON LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA**  
**04 NOV 2003 9412/03T01**  
**VISADO**  
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
- Vivienda plurifamiliar: 20 metros.
- Equipamiento dotacional: todo el fondo de parcela.
- Otros usos: 20 metros.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: · Tipología en Línea: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
- Tipología Aislada: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV. Volumen:

- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad: será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura. En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista la edificabilidad máxima global será de 0,85 m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad.

V. Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 m2 de superficie serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial.

destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 31.

III.- Implantación:

- Ocupación:
  - Para uso unifamiliar o bifamiliar: Solares de superficie <100m2: 90%. Solares de superficie 100 m2 – 130 m2: 85%.
  - Para uso plurifamiliar: 80% máximo en todas sus plantas.
- Para otros usos permitidos:
  - P. Baja: 100% máximo si no es residencial.
  - P. Alta: 80% máximo.
- Profundidad edificable:
  - Vivienda unifamiliar y bifamiliar exclusivamente y Equipamiento Dotacional: sin limitación.
  - Para otros usos: 20 metros.
- Para otros usos en planta baja excepto residencial: 25 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: Tipología en Línea: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

· Tipología Aislada: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV. Volumen:

- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

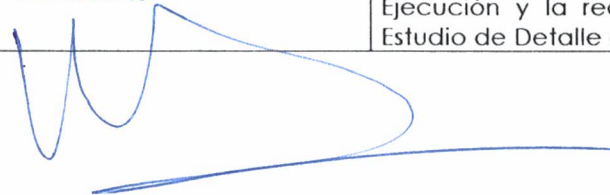
- Edificabilidad: será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura. En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista la edificabilidad máxima global será de 0,85 m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad.

V. Condiciones específicas: En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 m2 de superficie serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial.

**APROBADO INICIALMENTE**

por Pleno en sesión de fecha **29 ENE 2004**

El Secretario



**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
**11 FEB 2005**  
**RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

**SUSPENDER LA APROBACION**

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
**9 MAY 2005**  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

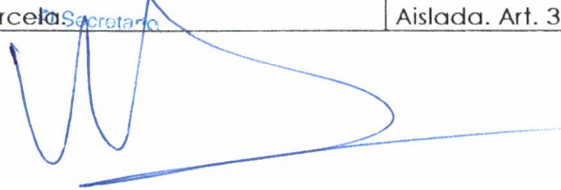
**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA**  
**04.NOV.2003 9412/03T01**  
**VISADO**  
**DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION**

**Capítulo IV. Ordenanzas particulares de la zona III-Residencial en Línea con Tolerancia Industrial.**

NORMATIVA ACTUAL	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 81. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.</p> <p>- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones: Fachada 6 m. Fondo 12 m. Superficie 90 m2.</p> <p>- Agrupación de parcelas: se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas colectivas.</p> <p>- Parcela máxima: para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 59 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Categoría 1ª. Talleres Artesanales - 250 m2.</li> <li>· Categoría 2ª. Pequeña industria compatible con la vivienda - 300 m2.</li> <li>· Categoría 3ª. Industria incómoda para la vivienda - 100 m2.</li> <li>· Categoría 4ª. Garaje-Aparcamiento y Talleres del automóvil y Estaciones de Servicio - 300 m2.</li> </ul> <p>II.- Tipología edificatoria.</p> <p>- Uso Residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras.</p> <p>- Otros usos: Edificación en Línea o Aislada. Art. 31.</p> <p>III.- Implantación:</p> <p>- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (art. 30).</p> <p>- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.</li> <li>· Vivienda colectiva: 20 metros.</li> <li>· Otros usos: Todo el fondo de parcela.</li> </ul>	<p><b>Artículo 81. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.</p> <p>- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones: Fachada 6 m. Fondo 12 m. Superficie 90 m2.</p> <p>- Agrupación, Segregación y Agregación de parcelas: se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cuando la fachada resultante no supere los 20 m.</li> <li>2. Cuando una de las parcelas tenga menos de 4 m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 20 m.</li> </ol> <p>Se autorizará la segregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud siempre que las parcelas resultantes cumplan los requisitos de parcela mínima.</p> <p>- Parcela máxima: para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 59 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Categoría 1ª. Talleres Artesanales - 250 m2.</li> <li>· Categoría 2ª. Pequeña industria compatible con la vivienda - 300 m2.</li> <li>· Categoría 3ª. Industria incómoda para la vivienda - 100 m2.</li> <li>· Categoría 4ª. Garaje-Aparcamiento y Talleres del automóvil y Estaciones de Servicio - 300 m2.</li> </ul> <p>II.- Tipología edificatoria.</p> <p>- Uso Residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras.</p> <p>- Otros usos: Edificación en Línea o Aislada. Art. 31.</p>	<p>El parcelario de Peñaflo, en la zona III, en cuanto a su superficie y morfología, exige un tratamiento más específico en las condiciones de parcelación, en lo referido a agrupación y segregación de parcelas y en las condiciones de implantación en lo que se refiere a ocupación y fondo edificable.</p>

**APROBADO**  
**DEFINITIVAMENTE**  
por Pleno en sesión de fecha 29 de Enero 2004

Secretario



**JUNTA DE ANDALUCIA**  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA

11 FEB 2005

RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**SUSPENDER LA APROBACION**

**JUNTA DE ANDALUCIA**  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA

- 9 MAY 2005

DEFINITIVAMENTE CON RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA**

04. NOV 2003 9412/03 T 01

**VISADO**  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

<p>- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Tipología en Línea: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.</li> <li>· Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos los lindes un mínimo de 3 metros en el caso de tipología aislada.</li> </ul> <p>IV. Volumen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.</li> <li>- Edificabilidad: será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura. En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista la edificabilidad máxima global será de 0,85 m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad.</li> </ul> <p>V. Condiciones específicas:</p> <p>En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 m2 de superficie serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial.</p>	<p>III.- Implantación:</p> <p>Ocupación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Para uso unifamiliar o bifamiliar: Solares de superficie &lt; 100 m2: 90%. Solares de superficie 100 m2 – 130 m2: 85%. Solares de superficie &gt; 130 m2: 80%.</li> <li>· Para uso plurifamiliar: 2 plantas: 80% máximo en todas sus plantas.</li> <li>· Para otros usos permitidos: P. Baja: 100% máximo si no es residencial. 2 plantas: 80% máximo.</li> </ul> <p>Profundidad edificable:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Vivienda unifamiliar y bifamiliar exclusivamente: sin limitación.</li> <li>· Para otros usos: 20 metros.</li> <li>· Para otros usos en planta baja excepto residencial: 25 metros.</li> </ul> <p>Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Tipología en línea: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.</li> <li>· Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos los lindes un mínimo de 3 metros en el caso de tipología aislada.</li> </ul> <p>IV. Volumen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.</li> <li>- Edificabilidad: será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura. En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista la edificabilidad máxima global será de 0,85 m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad.</li> </ul> <p>V. Condiciones específicas:</p> <p>En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 m2 de superficie serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial.</p>	<p>JUNTA DE ANDALUCÍA  Consejería de Obras Públicas y Transportes  DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA</p> <p>11 FEB 2005</p> <p>RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO</p> <p>SUSPENDER LA APROBACION</p>
<p><b>APROBADO INICIALMENTE</b></p> <p>por Pleno en sesión de fecha <b>29 ENE 2004</b></p> <p>El Secretario</p>	<p>JUNTA DE ANDALUCÍA  Consejería de Obras Públicas y Transportes  DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA</p> <p>9 MAY 2005</p> <p>APROBADO DEFINITIVAMENTE CON LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO</p>	

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA

04.NOV.2003 9412/03T01

**VISADO**

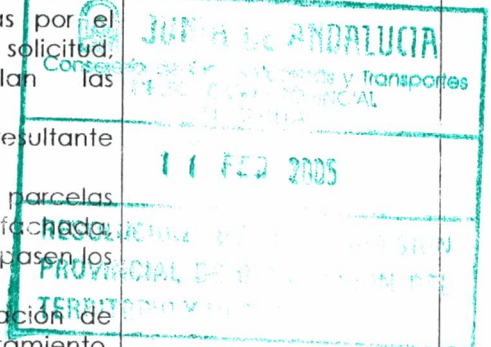
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION



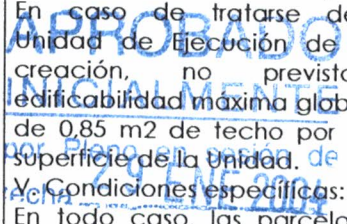


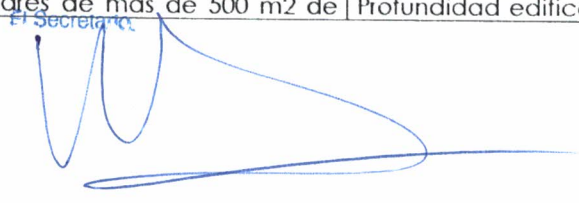
**Capítulo V. Ordenanzas particulares de la zona IV-Residencial en Hilera.**

NORMATIVA ACTUAL	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 85. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.</p> <p>- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones: Fachada 6 m. Fondo 12 m. Superficie 90 m2.</p> <p>II.- Tipología edificatoria.</p> <p>- Uso Residencial: Edificación en Hilera, Art. 31.</p> <p>- Uso de Equipamiento Dotacional: Edificación Aislada. Art. 31.</p> <p>III.- Implantación:</p> <p>- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (art. 30).</p> <p>- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela.</p> <p>- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:</p> <p>· Tipología Hilera: La edificación se retranqueará de la alineación del vía y del lindero trasero un mínimo de 3 metros.</p> <p>· Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos los lindes un mínimo de 3.</p> <p>IV. Volumen:</p> <p>- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.</p> <p>- Edificabilidad: será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura. En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista la edificabilidad máxima global será de 0,85 m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad.</p> <p>V. Condiciones específicas: En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 m2 de</p>	<p><b>Artículo 85. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.</p> <p>- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones: Fachada 6 m. Fondo 12 m. Superficie 90 m2.</p> <p>- Agrupación, Segregación y Agregación de parcelas: se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:</p> <p>1. Cuando la fachada resultante no supere los 20 m.</p> <p>2. Cuando una de las parcelas tenga menos de 4 m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 20 m.</p> <p>Se autorizará la segregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud siempre que las parcelas resultantes cumplan los requisitos de parcela mínima.</p> <p>II.- Tipología edificatoria.</p> <p>- Uso Residencial: Edificación en Hilera, Art. 31.</p> <p>- Uso de Equipamiento Dotacional: Edificación Aislada. Art. 31.</p> <p>III.- Implantación:</p> <p>Ocupación:</p> <p>· Para uso unifamiliar o bifamiliar: Solares de superficie &lt; 100 m2: 90%. Solares de superficie 100 m2 - 130 m2: 85%. Solares de superficie &gt; 130 m2: 80%.</p> <p>· Para uso plurifamiliar: 2 plantas: 80% máximo en todas sus plantas.</p> <p>· Para otros usos permitidos: P. Baja: 100% máximo si no es residencial. 2 plantas: 80% máximo.</p> <p>Profundidad edificable: · Vivienda</p>	<p>El parcelario de Peñafior, en la zona IV, en cuanto a su superficie y morfología, exige un tratamiento más concreto y específico en las condiciones de parcelación, en lo referido a agrupación y segregación de parcelas y en las condiciones de implantación en lo que se refiere a ocupación y fondo edificable.</p>













superficie serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial.

unifamiliar y bifamiliar exclusivamente: sin limitación.

· Para otros usos: 20 metros.  
· Para otros usos en planta baja excepto residencial: 25 metros.

Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: · Tipología en Línea: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

· Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos los lindes un mínimo de 3 metros en el caso de tipología aislada.

IV. Volumen:

- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad: será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura.

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global será de 0,85 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

V. Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial

**APROBADO  
INICIALMENTE**

por Pleno en sesión de  
fecha **29 ENE 2004**

El Secretario,

**JUNTA DE ANDALUCIA**  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
**11 FEB 2005**  
**RESOLUCIÓN DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

**SUSPENDER LA APROBACION**

**JUNTA DE ANDALUCIA**  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
**- 9 MAY 2004**  
APROBADO SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA**  
**04.NOV.2003 9412/03T01**  
**VISADO**

**Capítulo IX. Ordenanza particular de las zonas urbanas de Vegas de Almenara y La Vereda.**

NORMATIVA ACTUAL	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 97. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.</p> <p>- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones: Fachada 6 m. Fondo 12 m. Superficie 90 m2.</p> <p>- Parcela máxima: para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 59 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Categoría 1ª. Talleres Artesanales - 250 m2.</li> <li>· Categoría 2ª. Pequeña industria compatible con la vivienda - 300 m2.</li> <li>· Categoría 3ª. Industria incómoda para la vivienda -1000 m2.</li> <li>· Categoría 4ª. Garajes-Aparcamiento y Talleres del automóvil y Estaciones de Servicio - 300 m2.</li> </ul> <p>II.- Tipología edificatoria.</p> <p>- Uso Residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras, se autoriza la vivienda unifamiliar o colectiva.</p> <p>- Otros usos: Edificación en Línea o Aislada. Art. 31.</p> <p>III.- Implantación:</p> <p>- Ocupación: Podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.</p> <p>- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.</li> <li>· Vivienda colectiva: 20 metros.</li> <li>· Otros usos: Todo el fondo de parcela.</li> </ul> <p>Alineaciones, retranqueos y separación de linderos: Tipología en Línea: No se permiten</p>	<p><b>Artículo 97. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.</p> <p>- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones: Fachada 6 m. Fondo 12 m. Superficie 90 m2.</p> <p>- Agrupación, Segregación y Agregación de parcelas: se autorizará la agrupación o segregación de parcelas por el Ayuntamiento previa solicitud siempre que cumplan las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cuando la fachada resultante no supere los 20 m.</li> <li>2. Cuando una de las parcelas tenga menos de 4 m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 20 m.</li> </ol> <p>Se autorizará la segregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud siempre que las parcelas resultantes cumplan los requisitos de parcela mínima.</p> <p>- Parcela máxima: para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 59 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Categoría 1ª. Talleres Artesanales - 250 m2.</li> <li>· Categoría 2ª. Pequeña industria compatible con la vivienda - 300 m2.</li> <li>· Categoría 3ª. Industria incómoda para la vivienda -1000 m2.</li> <li>· Categoría 4ª. Garajes-Aparcamiento y Talleres del automóvil y Estaciones de Servicio - 300 m2.</li> </ul> <p>II.- Tipología edificatoria.</p> <p>- Uso Residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras, se autoriza la</p>	<p>Los poblados de Vegas de Almenara y La Vereda, tienen un parcelario que no se adecua a las necesidades actuales de la población, proponiéndose nuevas condiciones, en lo referido a agrupación y segregación de parcelas y en las condiciones de implantación en lo que se refiere a ocupación y fondo edificable.</p>

El Secretario

retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

- Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos los lindes un mínimo de 3 metros en el caso de tipología aislada.

IV. Volumen:

- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad: será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura. En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista la edificabilidad máxima global será de 0,85 m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad.

V. Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 m2 de superficie serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial.

vivienda unifamiliar o colectiva.

- Otros usos: Edificación en Línea o Aislada. Art. 31.

III.- Implantación:

Ocupación:

- Para uso unifamiliar o bifamiliar: Solares de superficie < 100 m2: 90%. Solares de superficie 100 m2 - 130 m2: 85%. Solares de superficie > 130 m2: 80%.
- Para uso plurifamiliar: 2 plantas: 80% máximo en todas sus plantas.
- Para otros usos permitidos: P. Baja: 100% máximo si no es residencial. 2 plantas: 80% máximo.

Profundidad edificable:

- Vivienda unifamiliar y bifamiliar exclusivamente: sin limitación.
- Para otros usos: 20 metros.
- Para otros usos en planta baja excepto residencial: 25 metros.

Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- Tipología en Línea: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
- Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos los lindes un mínimo de 3 metros en el caso de tipología aislada.

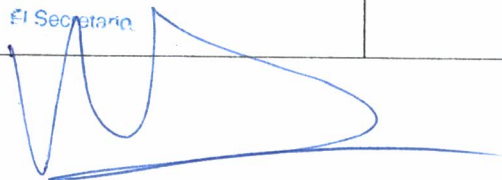
IV. Volumen:

- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad: será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura. En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista la edificabilidad máxima global será de 0,85 m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad.

V. Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 m2 de superficie serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial.

**APROBADO INICIALMENTE**  
 por Pleno en sesión de fecha **29 ENE 2004**

El Secretario  


CONSEJO DE ANDALUCÍA  
 de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
**11 FEB 2005**  
 RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**SUSPENDER la APROBACION**

CONSEJO DE ANDALUCÍA  
 de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
**E 9 MAY 2005**  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE CON LA RESOLUCION DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

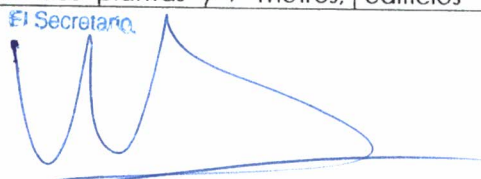
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA  
**04.NOV.2003 9412/03T01**  
**VISADO**  
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

**TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

**Capítulo II. Normas específicas para el Sector 1.**

NORMATIVA ACTUAL	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 120. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela mínima:                      · Uso Residencial:                          Fachada 6 m.                          Fondo 12 m.                          Superficie 100 m2.</p> <p>· Uso Industrial:                          Fachada 6 m.                          Fondo 20 m.                          Superficie 200 m2.</p> <p>- Parcela máxima: Las parcelas industriales tendrán una superficie máxima de 5000 m2.</p> <p>II.- Tipología edificatoria.                      - Uso Residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se autoriza la vivienda en hilera.                      - Otros usos: Edificación en Línea o Aislada.</p> <p>III.- Implantación:                      - Ocupación: Podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.                      - Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.                      -Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: · Tipología en Línea: La edificación se adosará a las lindes laterales y a la alineación del vial.                      · Tipología en Hilera: La edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero, un mínimo de 3 metros.                      · Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes, un mínimo de 3 metros.                      Para proyectos industriales unitarios, se permite adosar los edificios a las lindes laterales, siempre que la longitud total del edificio en su conjunto sea inferior a 50 m.</p> <p>IV. Volumen:                      Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros,</p>	<p><b>Artículo 120. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela mínima:                      · Uso Residencial:                          Fachada 6 m.                          Fondo 12 m.                          Superficie 100 m2.</p> <p>· Uso Industrial:                          Fachada 6 m.                          Fondo 20 m.                          Superficie 200 m2.</p> <p>II.- Tipología edificatoria.                      - Uso Residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se autoriza la vivienda en hilera.                      - Otros usos: Edificación en Línea o Aislada.</p> <p>III.- Implantación:                      · Para uso unifamiliar o bifamiliar:                          Solares de superficie &lt; 100 m2: 90%.                          Solares de superficie 100 m2 - 130 m2: 85%.                          Solares de superficie &gt; 130 m2: 80%.                      · Para otros usos permitidos:                          P. Baja: 100% máximo si no es residencial.                          2 plantas: 80% máximo.                      - Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en el punto siguiente.                      -Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: Tipología en Línea: La edificación se adosará a las lindes laterales y a la alineación del vial.                      · Tipología en Hilera: La edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero, un mínimo de 3 metros.                      · Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes, un mínimo de 3 metros.                      Para proyectos industriales unitarios, se permite adosar los edificios a las lindes laterales,</p>	<p>La parcelación en el Sector 1, exige un tratamiento más específico en las condiciones de parcelación, para que se adapten a las necesidades en lo referido a agrupación y segregación de parcelas y en las condiciones de implantación en lo que se refiere a ocupación y fondo edificable.</p>

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 en sesión de fecha 11 de FEBRERO 2004

El Secretario,  


**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
 Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
**11 FEB 2005**  
 RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**SUSPENDER LA APROBACION**

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
 Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
**- 9 MAY 2005**  
 DEFINITIVAMENTE CON LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA**  
**04.NOV.2003 9412/03T01**  
**VISADO**  
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta. La cumbrera tendrá una altura máxima de 9 metros.  
- Edificabilidad máxima sobre la parcela: será de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

siempre que la longitud total del edificio en su conjunto sea inferior a 50 m.

IV. Volumen:

- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta. La cumbrera tendrá una altura máxima de 9 metros.  
- Edificabilidad máxima sobre la parcela: será de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.



~~SUSPENDER LA APROBACION~~



**APROBADO  
INICIALMENTE**

por Pleno en sesión de  
fecha 29 ENE 2004


El Secretario



**Capítulo III. Normas específicas para el Sector 2.**

NORMATIVA ACTUAL	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 129. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela mínima: · Uso Residencial:     Fachada 6 m.     Fondo 12 m.     Superficie 100 m2.</p> <p>II.- Tipología edificatoria. - Uso Residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se autoriza la vivienda en hilera. - Otros usos: Edificación en Línea o Aislada.</p> <p>III.- Implantación: - Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela. - Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente. -Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: · Tipología en Línea: La edificación se adosará a las lindes laterales y a la alineación del vial. · Tipología en Hilera: La edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero, un mínimo de 3 metros. · Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes, un mínimo de 3 metros.</p> <p>IV. Volumen: - Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta. La cumbre tendrá una altura máxima de 9 metros. - Edificabilidad máxima sobre la parcela: será de 1,4 m2t/m2s.</p> <p align="center"><b>APROBADO INICIALMENTE</b> por Pleno en sesión de fecha <b>29 ENE 2004</b></p>	<p><b>Artículo 129. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela mínima: · Uso Residencial:     Fachada 6 m.     Fondo 12 m.     Superficie 100 m2.</p> <p>II.- Tipología edificatoria. - Uso Residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se autoriza la vivienda en hilera. - Otros usos: Edificación en Línea o Aislada.</p> <p>III.- Implantación: - Ocupación: · Para uso unifamiliar o bifamiliar:     Solares de superficie &lt; 100 m2: 90%.     Solares de superficie 100 m2 – 130 m2: 85%.     Solares de superficie &gt; 130 m2: 80%. · Para otros usos permitidos:     P. Baja: 100% máximo si no es residencial.     2 plantas: 80% máximo. - Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en el punto siguiente. -Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: · Tipología en Línea: La edificación se adosará a las lindes laterales y a la alineación del vial. · Tipología en Hilera: La edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero, un mínimo de 3 metros. · Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes, un mínimo de 3 metros.</p> <p>IV. Volumen: - Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta. La cumbre tendrá una altura máxima de 9 metros. - Edificabilidad máxima sobre la parcela: será de 1,4 m2t/m2s.</p>	<p>La parcelación en el Sector 2, dado su grado de desarrollo, exige un tratamiento más específico en las condiciones de parcelación, para que se adapten a las necesidades en lo referido a agrupación y segregación de parcelas y en las condiciones de implantación en lo que se refiere a ocupación y fondo edificable.</p> <div data-bbox="1069 828 1524 1176" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p align="center"><b>JUNTA DE ANDALUCÍA</b> Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA</p> <p align="center"><b>11 FEB 2005</b></p> <p align="center"><b>RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION TERRITORIO Y URBANISMO</b></p> </div> <p align="center"><b>SUSPENDER LA APROBACION</b></p> <div data-bbox="989 1456 1452 1825" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p align="center"><b>JUNTA DE ANDALUCÍA</b> Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA</p> <p align="center"><b>9 MAY 2005</b></p> <p align="center"><b>APROBADO DEFINITIVAMENTE CON A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION TERRITORIO Y URBANISMO</b></p> </div>

El Secretario



**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA**

**04.NOV.2003 9412/03T01**

**VISADO**  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION



### Capítulo IV. Normas específicas para el Sector 3.

NORMATIVA ACTUAL	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 142. Implantación.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ocupación: Podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.</li> <li>- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.</li> <li>-Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: · Tipología en Línea: La edificación se adosará a las lindes laterales y a la alineación del vial.</li> <li>· Tipología en Hilera: La edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero, un mínimo de 3 metros.</li> <li>· Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes, un mínimo de 3 metros.</li> </ul>	<p><b>Artículo 142. Implantación.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ocupación: <ul style="list-style-type: none"> <li>· Para uso unifamiliar o bifamiliar: Solares de superficie 100 m2 - 130 m2: 85%.</li> <li>Solares de superficie &gt; 130 m2: 80%.</li> </ul> </li> <li>· Para uso plurifamiliar: <ul style="list-style-type: none"> <li>2 plantas: 80% máximo en todas sus plantas.</li> </ul> </li> <li>· Para otros usos permitidos: <ul style="list-style-type: none"> <li>P. Baja: 100% máximo si no es residencial.</li> <li>2 plantas: 80% máximo.</li> </ul> </li> <li>- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en el punto siguiente.</li> <li>-Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: · Tipología en Línea: La edificación se adosará a las lindes laterales y a la alineación del vial.</li> <li>· Tipología en Hilera: La edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero, un mínimo de 3 metros.</li> <li>· Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes, un mínimo de 3 metros.</li> </ul>	<p>La parcelación en el Sector 3, dado su grado de desarrollo, exige un tratamiento más específico en las condiciones de parcelación, para que se adapten a las necesidades en lo referido a agrupación y segregación de parcelas y en las condiciones de implantación en lo que se refiere a ocupación y fondo edificable.</p>

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
 Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA

**11 FEB 2005**

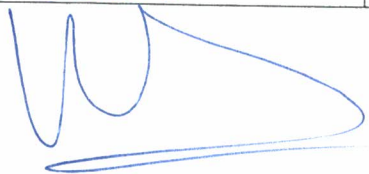
**RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

**¡SUSPENDER LA APROBACIÓN!**

**APROBADO INICIALMENTE**

por Pleno en sesión de fecha **29 ENE 2004**

El Secretario,



**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
 Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA

**9 MAY 2005**

**APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA**

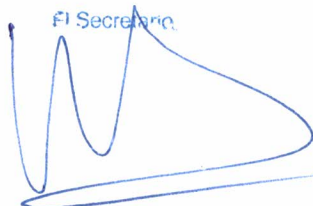
**04. NOV 2003 9412/03T01**

**VISADO DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION**

## Capítulo V. Normas específicas para el Sector 4.

NORMATIVA ACTUAL	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 153. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela mínima: · Uso Industrial:</p> <p style="padding-left: 40px;">Fachada 6 m. Fondo 12 m. Superficie 200 m2.</p> <p>- Parcela máxima: las parcelas industriales tendrán la siguiente superficie máxima: · Area Industrial: 10.000 m2.</p> <p>II.- Tipología edificatoria. Edificación Aislada.</p> <p>III.- Implantación: - Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela. - Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente. - Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de la alineación a fachada y de los lindes laterales y posterior 3 metros. Para proyectos unitarios, se permite adosar la edificación a los lindes laterales, siempre que la longitud total del edificio sea inferior a 50 metros.</p> <p>IV. Volumen: - Altura máxima: · Edificios tipo nave industrial: la altura máxima será de una planta y 9 metros medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrán una altura máxima de 12 metros. En las naves se permite la construcción de entreplantas computando en el parámetro de edificabilidad. · Edificios de otro tipo: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado. - Edificabilidad máxima sobre la parcela será para todos los usos de 0,70 m2/m2s.</p> <p style="text-align: right;">Fecha: 29 ENE 2004</p>	<p><b>Artículo 153. Condiciones de Edificación.</b></p> <p>I.- Parcelación: - Parcela mínima: · Uso Industrial:</p> <p style="padding-left: 40px;">Fachada 6 m. Fondo 12 m. Superficie 200 m2.</p> <p>- Parcela máxima: las parcelas industriales tendrán la siguiente superficie máxima: · Area Industrial: 10.000 m2.</p> <p>II.- Tipología edificatoria. Edificación Aislada.</p> <p>III.- Implantación: -Ocupación: La edificación podrá ocupar el 100 % de la superficie edificable de la parcela. - Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en el punto siguiente. - Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de la alineación a fachada y de los lindes laterales y posterior 3 metros. Se permite adosar la edificación a los lindes siempre que la longitud total del edificio sea inferior a 50 metros.</p> <p>IV. Volumen: - Altura máxima. · Edificios tipo nave industrial: la altura máxima será de una planta y 9 metros medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrán una altura máxima de 12 metros. En las naves se permite la construcción de entreplantas computando en el parámetro de edificabilidad. · Edificios de otro tipo: la altura máxima será de dos plantas y 8 metros, medida a la cara superior del último forjado. - Edificabilidad máxima sobre la parcela: será para todos los usos de 0,70 m2/m2s.</p>	<p>Se propone asimilar las ordenanzas a las del nuevo sector urbanizable P.P. 6 (finca Las Teresas), dado su carácter industrial.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;"> <p style="text-align: center;"><b>JUNTA DE ANDALUCÍA</b> Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">11 FEB 2005</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; color: red;">INSPENDER la APROBACION</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px; transform: rotate(-5deg);"> <p style="text-align: center;"><b>JUNTA DE ANDALUCÍA</b> Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">9 MAY 2005</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">DEFINITIVAMENTE CON APROBACION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px; text-align: center;"> <p><b>COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA</b></p> <p style="font-size: 1.2em;">04. NOV 2003 9412/03 T 01</p> <p style="font-weight: bold; font-size: 1.5em;">VISADO</p> <p style="font-weight: bold;">DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION</p> </div>

El Secretario



**TÍTULO IV. ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

**Capítulo II. Construcciones en Suelo No Urbanizable.  
Características generales.**

<b>NORMATIVA ACTUAL</b>	<b>MODIFICACIÓN</b>	<b>JUSTIFICACIÓN</b>
<p><b>Artículo 177. Condiciones de Edificación.</b> 1. Separación de la edificación a las lindes de la finca, 25 metros. 2. Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura. 3. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, pudiendo ser ésta mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que lo requieran. 4. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.</p>	<p><b>Artículo 177. Condiciones de Edificación.</b> 1. Separación de la edificación a las lindes de la finca, 8 metros. 2. Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura. 3. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, pudiendo ser ésta mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que lo requieran. 4. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.</p>	<p>Se propone modificar la separación de la edificación a sus lindes debido a las dimensiones habituales de las parcelas en suelo no urbanizable, que presentan longitudes de fachadas limitadas abiertas a caminos o carreteras.</p>

**APROBADO INICIALMENTE**  
por Pleno en sesión de fecha **29 ENE 2004**  
El Secretario

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
**11 FEB 2005**  
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**SUSPENDER LA APROBACION**

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
**9 MAY 2005**  
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA**  
**04.NOV.2003 9412/03T01**  
**VISADO**  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

### Capítulo III. Regulación de Usos, Actividades y sus Construcciones.

#### Sección 7. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

NORMATIVA ACTUAL	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 208. Condiciones Generales.</b></p> <p>1. Podrán construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplazarse en medio rural.</p> <p>2. En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.</p> <p>3. Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas normas.</p> <p>4. Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 16, párrafo 3 de la Ley del Suelo, R.D.L. 1/1992, y en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística; siendo necesario justificar, tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.</p> <p>5. Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:</p> <p>a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos, el acceso se realizará por vías o caminos de carácter pecuario ya existentes.</p> <p>b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.</p> <p>c) La altura máxima será de dos (2) plantas (8 metros) medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.</p> <p>d) La edificación deberá quedar</p>	<p><b>Artículo 208. Condiciones Generales.</b></p> <p>1. Podrán construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplazarse en medio rural.</p> <p>2. En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.</p> <p>3. Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas normas.</p> <p>4. Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 16, párrafo 3 de la Ley del Suelo, R.D.L. 1/1992, en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística y Art. 42 de la LOUA; siendo necesario justificar, tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.</p> <p>5. Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:</p> <p>a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos, el acceso se realizará por vías o caminos de carácter pecuario ya existentes.</p> <p>b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.</p> <p>c) La altura máxima será de dos (2) plantas (8 metros) medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.</p> <p>d) La edificación deberá quedar</p>	<p>Se propone modificar la separación de la edificación a sus lindes debido a las dimensiones habituales de las parcelas en suelo no urbanizable, que presentan longitudes de fachadas limitadas abiertas a caminos o carreteras.</p>

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
 29 ENE 2004

El Secretario,



JUNTA DE ANDALUCÍA  
 Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
 1.1 FEB 2005  
 RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

SUSPENDER la APROBACION

JUNTA DE ANDALUCÍA  
 Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
 9 MAY 2005  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 SUSCRIPCION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA

04.NOV.2003 9412/03T01

VISADO DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

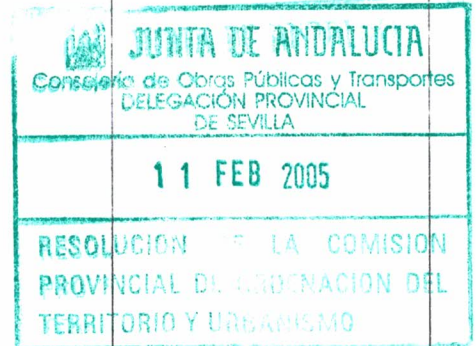

a una distancia de 20 metros, como mínimo de todos los linderos. Asimismo, la distancia mínima de 500 metros a cualquier núcleo de población ya existente, deberá quedar garantizada, salvo lo exceptuado en el art. 180 de las presentas Normas Urbanísticas.  
e) El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la formación de núcleo de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.  
f) La parcela mínima será de 3.000 metros cuadrados.

a una distancia de 8 metros, como mínimo de todos los linderos. Asimismo, la distancia mínima de 500 metros a cualquier núcleo de población ya existente, deberá quedar garantizada, salvo lo exceptuado en el art. 180 de las presentas Normas Urbanísticas.  
e) El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la formación de núcleo de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.  
f) La parcela mínima será de 3.000 metros cuadrados.

**APROBADO  
INICIALMENTE**

por Pleno en sesión de  
fecha 29 ENE 2004

El Secretario



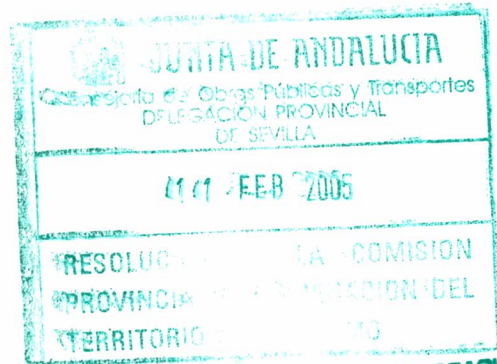
~~SUSPENDER la APROBACION~~



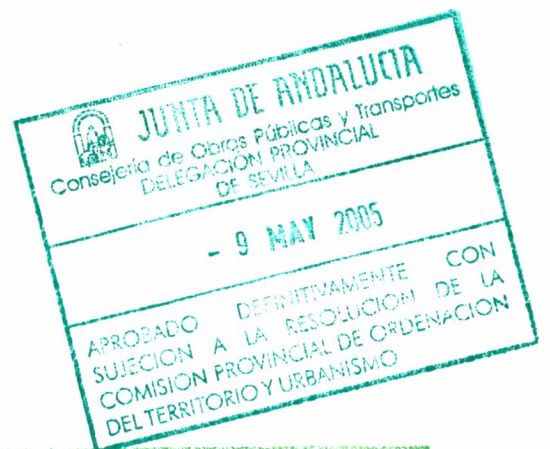
**5. MODIFICACION.**

En definitiva, se trata de modificar las ordenanzas de edificación, adecuando los nuevos parámetros a la morfología el parcelario y a las necesidades y demanda real de los ciudadanos. De esta manera se consigue una coherencia con la práctica urbanística que se está imponiendo, regularizando gran cantidad de actuaciones que se han desarrollado al margen de la legalidad urbanística.

Córdoba, octubre de 2.003.  
El Arquitecto.



**SUSPENDER la APROBACION**



**APROBADO  
INICIALMENTE**

por Pleno en sesión de  
fecha **29 ENE 2004**

El Secretario,

