


**DOCUMENTO DE INNOVACIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA LUISIANA
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

**RELATIVA A DISTINTOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS REFERENTES A LA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**




**AYUNTAMIENTO DE LA LUISIANA
Manuel Márquez Pigner
Arquitecto municipal del Ayuntamiento de La Luisiana
ABRIL DE 2017**

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

INDICE GENERAL

0. ANTECEDENTES
1. OBJETO, FINALIDAD Y PROCEDENCIA
2. PLANEAMIENTO VIGENTE
3. FUNDAMENTOS LEGALES PARA LA INNOVACIÓN
4. JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS A INTRODUCIR EN EL ARTICULADO
5. IDENTIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS A MODIFICAR
6. ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADO

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal


0. ANTECEDENTES.

Que el Documento Aprobación Provisional III del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio fue aprobado en Pleno del Ayuntamiento de 25 de septiembre de 2014 y aprobado definitivamente de forma parcial mediante Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 9 de febrero de 2015 y publicada en Boja nº 39 de 26 de febrero de 2015. Dicho documento se aprobó tal y como establece el artículo 33.2.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía suspendiendo la aprobación de parte del documento, esto es, los suelos urbanizables no sectorizados SUNS-6 y SUNS-7 y supeditando el registro y publicación del mismo a la mera subsanación de deficiencias detectadas.

Una vez subsanado mediante Documento Complementario I “Correcciones conforme al Informe del Servicio de Urbanismo y de la Oficina de Ordenación del Territorio”, aprobado en sesión extraordinaria y urgente de Pleno de 15 de julio de 2015 y una vez publicada la correspondiente resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en Boja nº 157 de 13 de agosto de 2015, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía entra en vigor tal como se establece en el artículo 1.1.3 “Vigencia del Plan General”, del documento normativa.


Posteriormente, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en sesión de 28 de enero de 2016, visto el Documento Complementario II “Levantamiento de la Suspensión de las determinaciones establecidas en la Resolución de la Comisión de 09/02/2015 resuelve aprobar definitivamente la parte suspendida, debiendo el Ayuntamiento proceder a la corrección de deficiencias de índole urbanística señaladas en el Fundamento de Derecho Quinto de la citada resolución, supeditando a ello el registro y publicación del instrumento de planeamiento.

Por último, en sesión de Pleno celebrado con fecha 30 de mayo de 2016 se dio cuenta al pleno del Documento de Subsanación de Deficiencias para el levantamiento de la suspensión conforme a las determinaciones expuestas en la resolución de la CTOTU de fecha 09/02/2015, siendo publicado en boja nº 153 de 10 de Agosto de 2016 la Resolución de 7 de julio de 2016, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
	INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
	Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal	

Territorio en Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación del documento de cumplimiento de la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU), de fecha 28 de enero de 2016, de aprobación definitiva de la parte suspendida del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Luisiana (Sevilla). Con esto, el PGOU se encuentra aprobado definitivamente y en vigor en su totalidad

Tras poco más de una año desde su entrada en vigor y toda vez que técnicamente resulte viable este Ayuntamiento decide modificar parte del articulado del documento Normativa.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

El objeto del presente documento de Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de La Luisiana, con el carácter de Modificación Puntual, es la modificación de algunos de los artículos de las Normas Urbanísticas referentes a determinaciones relativas a la ordenación pormenorizada y a las ordenanzas. También se incorporan artículos nuevos al texto normativo, con el objetivo de aclarar e interpretar adecuadamente los preceptos de las mismas, actualizar la redacción a las necesidades surgidas con la aplicación diaria de la normativa y por la demanda del desarrollo de la actividad urbana.

Dicha modificación puntual se justifica con el cumplimiento de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin que se contemple en la misma **la innovación de determinaciones estructurales** del mismo conforme al Artículo 10 de ésta. Por tal motivo, la presente Modificación identifica las nuevas determinaciones que se incorporarán al vigente planeamiento general, una vez acontezca la aprobación definitiva del expediente administrativo con el carácter de ordenación pormenorizada.

Son determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada de la presente Modificación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las siguientes disposiciones:

Art 10.2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, asimismo, la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:


A) Preceptivas:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

B) Con carácter potestativo:


a) Para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.

b) Las determinaciones previstas en el apartado A).a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal


La Modificación conlleva un conjunto de actuaciones urbanísticas de gran interés para el municipio de La Luisiana, que supondrán un impulso a su desarrollo urbano y socioeconómico, sin que supongan la alteración del Modelo de Ordenación diseñado, cuya vigencia puede mantenerse aún muchos años.

La Innovación se establece en el marco de las determinaciones que la Revisión del PGOU establece para las posibles modificaciones del planeamiento. Dichas determinaciones corresponden con las establecidas en la LOUA en su artículo 36 "Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento", tal y como se justificará en el apartado correspondiente.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

Que el Documento Aprobación Provisional III del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio entró en vigor en su totalidad una vez que en sesión de Pleno celebrado con fecha 30 de mayo de 2016 se dio cuenta del Documento de Subsanción de Deficiencias para el levantamiento de la suspensión conforme a las determinaciones expuestas en la resolución de la CTOTU de fecha 09/02/2015, siendo publicado en boja nº 153 de 10 de Agosto de 2016 la Resolución de 7 de julio de 2016, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación del documento de cumplimiento de la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU), de fecha 28 de enero de 2016, de aprobación definitiva de la parte suspendida del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Luisiana (Sevilla). Con esto, el PGOU se encuentra aprobado definitivamente y en vigor en su totalidad.

		Plaza Pablo Olavide, n° 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

3. FUNDAMENTOS LEGALES PARA LA INNOVACIÓN.

Con respecto a la vigencia e innovación, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su artículo 36, Régimen de la Innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, establece:

Art 36.1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos...

En el artículo 37 la LOUA define el concepto de Revisión de los instrumentos de Planeamiento. Así, en el apartado 1 establece:

Art 37.1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida en los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Por último, en el Art. 38. "Modificación de los instrumentos de planeamiento: conceptos, procedencia y límites", establece:


Art 38.1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística (...) deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

De igual forma, la vigente Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece, en la disposición transitoria novena, la legislación aplicable con carácter supletorio:

Disposición transitoria novena: Mientras no se produzca su desplazamiento por el

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirán aplicándose en la comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

- a. *Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.*
- b. *Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.*
- c. *Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

Asimismo, el artículo 1.1.4 del vigente PGOU de La Luisiana establece en su punto primero que las determinaciones de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos en LOUA, artículo 36, ya citado anteriormente.


El objeto de esta Innovación del Planeamiento General Vigente de La Luisiana no está provocando una alteración ni integral ni sustancial de la ordenación establecida en el mismo. Se trata de alteraciones e introducción de artículos en las Normas Urbanísticas que responden a la experiencia de la aplicación de las mismas en el primer año de vigencia del PGOU y las clarifica, aportando una mayor concreción. No se alteran artículos relativos a la ordenación estructural, sino a la pormenorizada y las ordenanzas.

Con lo expuesto, en el presente documento estaremos sujetos a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento y los artículos 36 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.


Además, la procedencia de la formulación de la presente Modificación se basa en el artículo 1.1.4 de la Normativa urbanística del PGOU de La Luisiana, al no estar en los extremos previstos para su Revisión, y en referencia a la legislación urbanística estatal y autonómica y sus modificaciones posteriores, aplicables y vigentes.

La competencia para la formulación de esta Innovación corresponde al Ayuntamiento de La Luisiana, por tratarse de un instrumento de planeamiento de ámbito municipal, según lo dispuesto por la LOUA en su artículo 31.1.A)a).

La competencia para la aprobación definitiva de esta Innovación corresponde al

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

Municipio, según lo previsto por el artículo 31.1.B)a), por tratarse de una Innovación de planeamiento general que no afecta a la ordenación estructural, previo informe de la Consejería competente en materia de Urbanismo.


		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2007, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

En cuanto a la necesidad de someter a Evaluación Ambiental la presente Innovación, cabe citar que la referencia al artículo 40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), por la que los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán someterse a Evaluación Ambiental, no es de cumplimiento por las siguientes razones:

1. El ámbito de la Innovación ya fue sometido a Evaluación Ambiental en la aprobación del planeamiento general, no especificándose aspectos significativos ni particulares sobre el mismo.
2. La Innovación, al no practicarse sobre Suelo No Urbanizable, sino sobre Suelo Urbano Consolidado, al no suponer la innovación de un Plan de Ordenación Intermunicipal, sino del PGOU vigente, y al no verse afectado por la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000, no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos en el Anexo I de la citada Ley.
3. Finalmente, hay que destacar que la modificación planteada no supone una alteración sustancial de las condiciones estructurales que en su día se precisaron en el PGOU vigente, y en ningún caso suponen deterioro o disminución de las condiciones ambientales del entorno.


Por todo ello, se considera justificada la innecesariedad de someter al trámite de Evaluación Ambiental la presente Innovación del PGOU de La Luisiana.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

5. ESTUDIO DE INCIDENCIA TERRITORIAL

Como se pone de manifiesto a lo largo del presente documento, las Innovaciones propuestas no afectan a la clasificación del suelo ni a la calificación global del suelo, limitándose a reajustes en las Normas Urbanísticas, que no afectan al sistema de ciudades, a los sistemas generales viarios de carácter supramunicipal, ni a espacios libres o equipamientos urbanos ni de incidencia supramunicipal. Tampoco suponen un incremento del número de viviendas ni conllevan la ocupación de nuevos suelos.


Con base en todo lo anterior, puede concluirse que las Modificaciones contenidas en el presente documento no tienen incidencia territorial.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

6. AFECCIONES SECTORIALES

La Modificación no afecta a ninguna legislación y/o normativa sectorial que incluya determinaciones que pueden incidir en la protección y calificación del medio y recursos medioambientales y económicos.

La propuesta de modificación no afecta a la clasificación del suelo, a la calificación del Suelo No Urbanizable o las infraestructuras y servicios urbanos, así como tampoco a la capacidad residencial global del Plan vigente, por lo que no precisan de más declaraciones o informes que los estrictamente urbanísticos.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

7. JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS A INTRODUCIR EN EL ARTICULADO

Desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística se han detectado algunos problemas en la aplicación de determinadas normas y ordenanzas, así como algunas indeterminaciones en su contenido o ausencia de regulación de algunos aspectos que pueden plantear problemas.

La Modificación trata de solventar los problemas detectados y ser más clara en su aplicación.

Artículo **5.1.2.1. Definición y usos pormenorizados**, establece una definición de las distintas tipologías de uso residencial. No obstante, esta clasificación impide el uso pormenorizado de vivienda plurifamiliar, a la vez que para el caso de agrupación de viviendas unifamiliares se hace preciso clarificar. Además la definición del artículo actual ha motivado desde su aplicación diversas controversias, por lo que se ha procedido a redactar nuevamente.


El **artículo 5.1.2.6 "Dotación de aparcamientos"** regula la obligatoriedad de disponer aparcamientos tanto en viviendas unifamiliares como bifamiliares dentro del apartado primero como en agrupación de viviendas en el apartado segundo. Este articulado que se encuentra dentro de la sección 2ª "Uso Residencial", en el Capítulo I "Condiciones generales de uso" del Título V "Normas generales de Uso", se contradice o no queda suficientemente claro para el caso de la normativa particular de las distintas zonas residenciales; asimismo se precisa una nueva redacción teniendo en cuenta la nueva redacción del artículo anterior. Se enumera a continuación el articulado correspondiente a cada zona en relación con la dotación de aparcamientos:

Sección 2ª. Normativa particular de la zona Residencial de Casco Tradicional.

Artículo 7.2.2.3. Aparcamientos.

"1. Se establece una proporción 1 plaza / vivienda para el uso residencial y 1 plaza /100 metros cuadrados de edificación en el resto de usos, pudiendo ubicarse en planta baja o sótano de la edificación.

2. El Ayto. podrá, a juicio de los técnicos municipales, siempre y cuando se demuestre su imposibilidad técnica y documentalmente, eliminar la obligación marcada en el punto anterior.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

Sección 3ª. Normativa particular de la zona Residencial de Extensión.

Artículo 7.2.3.4. Aparcamientos.

"1. Se establece una proporción 1 plaza / vivienda para el uso residencial y 1 plaza /100 metros cuadrados de edificación en el resto de usos, pudiendo ubicarse en planta baja o sótano de la edificación.

2. El Ayto. podrá, a juicio de los técnicos municipales, siempre y cuando se demuestre su imposibilidad técnica y documentalmente, eliminar la obligación marcada en el punto anterior."

Sección 4ª. Normativa particular de la zona Residencial de Adosada.

Artículo 7.2.4.3. Aparcamientos.

"1. Se establece una proporción 1 plaza / vivienda para el uso residencial y 1 plaza /100 metros cuadrados de edificación en el resto de usos, pudiendo ubicarse en planta baja o sótano de la edificación.

2. El Ayto. podrá, a juicio de los técnicos municipales, siempre y cuando se demuestre su imposibilidad técnica y documentalmente, eliminar la obligación marcada en el punto anterior.

3. Cuando se prevea el acceso de vehículos a sótano se dispondrá en la parte superior de la rampa de acceso al mismo, un tramo horizontal de 2,50 metros de longitud, medidas a partir de la alineación de fachada."

Sección 5ª. Normativa particular de la zona Residencial Aislada.

Artículo 7.2.5.3. Aparcamientos.

"1. Se establece una proporción 1 plaza / vivienda"


Sección 6ª. Normativa particular de la zona Residencial Adosada "Campillo".

Artículo 7.2.6.3. Aparcamientos.

"1. Se establece una proporción 1 plaza / vivienda para el uso residencial y 1 plaza /100 metros cuadrados de edificación en el resto de usos, pudiendo ubicarse en planta baja y/o sótano de la edificación.

2. El Ayto. podrá, a juicio de los técnicos municipales, siempre y cuando se demuestre su imposibilidad técnica y documentalmente, eliminar la obligación marcada en el punto anterior.

Dentro del Título V "Normas Generales de Uso", del Capítulo I "Condiciones Generales de

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

uso”, Sección 3ª “Uso Industrial” **artículo 5.1.3.3 “Condiciones Generales”** regula la obligatoriedad de disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada, algo que se considera excesivo y que en muchos casos no se alinea con lo establecido en las distintas normativas de los planes parciales de los que proceden las distintas zona de suelo industrial.

En este mismo artículo en el apartado 3 existe una errata en el RD sobre vertidos de sustancias peligrosas, designado como RD 288/89, debería aparecer RD 258/1989 de 10 de marzo.

Artículo 5.1.3.4 “Condiciones Particulares” dentro de las Condiciones Generales establecidas en la sección 3ª para el uso Industrial. En referencia a lo establecido en el **apartado 3 “Condiciones Particulares de las Estaciones de Servicio”**, y dada la proliferación en los últimos años de gasolineras, especialmente tipo “Low Cost”, se produce una limitación que se ha demostrado innecesaria en relación a distancia mínima a instalaciones de suministro existente. La reducción de esta limitación conllevará un beneficio en la población motivado por la bajada de precios debido a la competencia.


Asimismo en el Título V “Normas Generales de Uso”, del Capítulo I “Condiciones Generales de uso”, Sección 4ª “Uso Terciario” **artículo 5.1.4.3 “Condiciones Generales”** regula, en el punto segundo “Dotación de aparcamientos” la obligatoriedad de disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación en actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso, algo que se considera excesivo y que en muchos casos no se alinea con lo establecido en las distintas normativas de los planes parciales de los que proceden. En consecuencia se cambiará lo establecido en el articulado siguiente que se corresponde con la normativa particular del uso terciario comercial.

Sección 13ª. Normativa particular de la zona Terciaria Comercial.

Artículo 7.2.13.10. Aparcamientos.

“1. Obligatoriamente se contará con una dotación de plazas de aparcamiento en la proporción de 1 plaza/100 m² construidos cuando la edificación se coloque de forma aislada. Dicha dotación podrá localizarse en la superficie libre de edificación o en la planta sótano.”

Artículo 7.2.2.6 “Situación de la edificación y ocupación”, dentro de la sección 2ª.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal


Normativa particular de la zona de Casco Tradicional. En el **apartado 2**, hace referencia a que todas las viviendas deberán tener al menos una estancia de entre los dormitorios, estar o comedor con luces directas a la calle o a espacio libre interior de unas determinadas características. No obstante, en el caso de viviendas ejecutadas sólo en planta baja y con garaje, con una longitud de fachada media entre 7 y 10 metros, dicha obligatoriedad se hace imposible, por lo que se deberá modificar.

Artículo 7.2.3.7 "Situación de la edificación y ocupación", dentro de la sección 3ª. Normativa particular de la zona Residencial de Extensión. En el **apartado 3**, hace referencia a que todas las viviendas deberán tener al menos dos estancias de entre los dormitorios, estar o comedor con luces directas a la calle o a espacio libre interior de unas determinadas características. No obstante, en el caso de viviendas ejecutadas sólo en planta baja y con garaje, dicha obligatoriedad se hace imposible, por lo que se deberá modificar.

Artículo 7.2.3.7 "Situación de la edificación y ocupación", dentro de la sección 3ª. Normativa particular de la zona Residencial de Extensión. Existe una errata en el **apartado 4** al establecer que la edificabilidad será de 1,75 m² construidos por cada m² de suelo distribuida libremente en la parcela siempre que cumpla los condicionantes de los apartados a) y b). Sin embargo estos apartados a y b no existen, por lo que se debería eliminar este condicionante.

Artículo 7.2.6.9 "Condiciones de posición de la edificación en la parcela", dentro de la sección 6ª "Normativa particular de la zona Residencial Adosada "Campillo". En el apartado 1 se establece que la edificación se deberá situar en la parcela ajustando el paramento de fachada a la alineación o a la línea de retranqueo mínimo de la edificación, definidos en el plano de ordenación pormenorizada. No obstante, esta línea de retranqueo, que siguiendo el criterio establecido en el plan parcial PPR5 del que procede debería ser de 5,00 m no aparece grafiada en dicho plano. Además la redacción actual puede dar lugar a varias interpretaciones tal y como ha venido ocurriendo desde la aprobación del PGOU. Se propone nueva redacción.

Artículo 7.2.10.5 "Situación de la edificación en la parcela", dentro de la sección 10ª "Normativa particular de la zona Industrial de Edificación Adosada. En el apartado 2 se establece la obligatoriedad de situar el paramento de fondo al lindero. No obstante se trató de un error en la transcripción del artículo original proveniente de las Normas Subsidiarias anteriores y en consecuencia del Plan Parcial redactado para tal fin. En ambos

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal


documentos se permitía en caso de no adosarse separarse del lindero un mínimo de tres metros (3). Este cambio se ha producido por error en la redacción del documento normativo del PGOU y además de dejar algunas edificaciones en situación de fuera de ordenación produce un agravio a los propietarios al añadir esta limitación.

Artículo 9.2.3 "Usos y Tipos de Edificaciones e Instalaciones". Existe una errata en el punto 2 cuando se establece que las edificaciones en Suelo No Urbanizable se clasifican en 12 tipos cuando claramente y como aparece más abajo encontramos sólo 9 tipos. Por su parte en el Documento Complementario 1, de 15/07/2015, "Correcciones conforme al informe del Servicio de Urbanismo y del Oficina de Ordenación del Territorio", punto 2 a): hace referencia a un total de 10 sectores, lo que tampoco es cierto.

Artículo 9.3.1 "Actividad Agrícola, Forestal y Ganadera" que se encuentra dentro del Capítulo III "Regulación de Tipos de Edificaciones y Usos". En el punto 4 "Condiciones particulares de la edificación vinculada a estos usos", establece la obligatoriedad de guardar una distancia mínima de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentración de personas. En esta distancia aparece una discordancia entre la cifra expresada en letra (dos mil) y la expresada en número (1000 metros).

Dentro del Documento Complementario 1, de 15/07/2015, "Correcciones conforme al informe del Servicio de Urbanismo y del Oficina de Ordenación del Territorio", PUNTO 1.d), **Artículo 7.2.5.7 "Separación a linderos"**, que se englobaría dentro de la sección 5ª "Normativa Particular de la zona Residencial Aislada, no hace referencia alguna a la posible construcción de edificaciones auxiliares, eliminando la posibilidad que existía en el Plan Parcial Origina (PPR3) de construir adosado a la medianera.

Como puede apreciarse, ninguna de las modificaciones propuestas supone aumento de la edificabilidad, de la densidad o del aprovechamiento, teniendo todas ellas carácter pormenorizado o de ordenanzas.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

5. IDENTIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS A MODIFICAR

Se enumeran los artículos con su redacción actual.

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

TÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE USOS.

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES DE USO


SECCIÓN 2ª: Uso Residencial

Artículo 5.1.2.1. Definición y usos pormenorizados

1. Uso Residencial es el uso que corresponde al alojamiento permanente de las personas. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en la proporción de 1 vivienda por parcela.
- b) Vivienda bifamiliar: caso particular del anterior cuando el número de viviendas es de dos, agrupadas en la misma planta o en plantas diferentes.
- c) Agrupación de viviendas unifamiliares: Es aquella cuyas unidades individualizadas diferenciadas de ocupación de suelo se agrupan horizontalmente con otras formando un conjunto edificatorio sobre una parcela común en régimen de propiedad horizontal, en el que el acceso de cada unidad será exclusivo e independiente desde la vía pública. En esta tipología el número máximo de viviendas permitido será el número entero resultado de dividir la edificabilidad de la parcela por la parcela mínima establecida en la normativa de zona.

Dentro de esta tipología se permitirá que el acceso a las viviendas se realice a través de un espacio mancomunado que cumplirá como mínimo las condiciones de diseño del "espacio libre interior", y que actúe como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública, siempre y cuando previo al proyecto de obras se tramite un Estudio de Detalle de alineaciones y volúmenes.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

2. Uso Prohibido: Industrial, excepto los talleres artesanales y de reparación, el almacenamiento en pequeña escala y las estaciones de servicio de combustible de vehículos.

Del uso Terciario: Su ubicación se admitirá en planta baja o en edificio exclusivo, permitiéndose todas las categorías excepto la categoría de "Establecimientos como pubs, salas de fiestas y similar, donde exista una fuente de emisión sonora (música) necesaria para la actividad".

TÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE USOS.

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES DE USO

SECCIÓN 2ª: Uso Residencial

Artículo 5.1.2.6. Dotación de aparcamientos


1. En edificios de vivienda unifamiliar o bifamiliar, como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100,00) metros cuadrados de edificación, salvo que la parcela sea inferior a trescientos cincuenta (350,00) metros cuadrados o tenga una forma irregular que lo haga inviable, o bien la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4,00) metros de anchura.

2. En edificios de agrupación de viviendas unifamiliares adosadas se deberá prever como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo pero que también podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera, siempre que se garantice que los accesos individualizados de las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo.

3. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.

TÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE USOS.

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES DE USO

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

SECCIÓN 3ª: Uso Industrial

Artículo 5.1.3.3. Condiciones generales

1. Dotación de Aparcamientos.

- Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien metros de superficie edificada.
- En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

2. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de residuos similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

3. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el R.D. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, o norma más limitativa que lo sustituya, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

TÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE USOS.

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES DE USO


SECCIÓN 3ª: Uso Industrial

Artículo 5.1.3.4. Condiciones particulares

1. Condiciones Particulares Industria de producción y almacenamiento

Comprende aquellas actividades cuya función principal es:

- La Producción Industrial con la finalidad de obtención o transformación

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

de productos por procesos industriales.

- El Almacenamiento y comercio mayorista con la finalidad del depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Sólo podrán ubicarse en zonas calificadas como Industrial por el presente Plan y cuando el uso sea admitido permitido por las condiciones particulares de la zona.

2. Condiciones Particulares de los Talleres artesanales y de reparación y Almacenamiento en pequeña escala .Comprende aquellas actividades cuya función principal es:

Talleres artesanales y de reparación

- La obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.(Obrador de panadería, etc)
- La reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y de vehículos (turismos, motocicletas, ciclomotores y ciclos). Se exceptúan los vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones).


Almacenamiento en pequeña escala o entidad con posibilidad de venta directa al público o mediante intermediarios, siempre y cuando no existan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según la normativa de protección contra incendios.

Ambas categorías tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo.
- Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación, excepto los talleres de reparación de automóviles.

3. Condiciones Particulares Estaciones de servicio de combustible de vehículos.

Es el uso correspondiente a las instalaciones cuyo objeto principal es el suministro de combustible (carburante, gasoil y lubricante) a vehículos de motor. Podrá incluir instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

Tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

- Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos metros según recorrido real sobre el viario, pudiendo ser aumentada a juicio municipal, en función de la perturbación que pueda producirse en el tráfico rodado, salvo las instalaciones de suministros actualmente existentes, a las cuales no les será aplicable esta distancia.
- Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial de cincuenta metros, salvo las instalaciones de suministros actualmente existentes, a las cuales no les será aplicable esta distancia.

Dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.

- Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.

TÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE USOS.

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES DE USO

SECCIÓN 4ª: Uso Terciario


Artículo 5.1.4.3. Condiciones generales

1. Las edificaciones deberán posicionarse dentro de las áreas delimitadas para este uso en los planos de ordenación completa, donde se establecerán las alineaciones correspondientes.

En general, las edificaciones tendrán que alinearse a vial excepto cuando en los planos de ordenación pormenorizada se establezcan retranqueos mínimos obligatorios, siendo en este caso libre la volumetría a partir de esta línea máxima de edificación.

2. Dotación de aparcamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso, se dispondrá una plaza cada cien metros cuadrados de edificación.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA

SECCIÓN 2ª: Normativa particular de la zona Residencial del Casco Tradicional

Artículo 7.2.2.3. Aparcamientos

1. Se establece una proporción 1 plaza / vivienda para el uso residencial y 1 plaza /100 metros cuadrados de edificación en el resto de usos, pudiendo ubicarse en planta baja o sótano de la edificación.
2. El Ayto. podrá, siempre y cuando se demuestre su imposibilidad y se justifique técnica y documentalmente, eliminar la obligación marcada en el punto anterior.


TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA

SECCIÓN 2ª: Normativa particular de la zona Residencial del Casco Tradicional

Artículo 7.2.2.6. Situación de la edificación y ocupación

1. La edificación se situará en la parcela ajustando en su totalidad el paramento de fachada a la alineación señalada, así como los paramentos laterales que deberán situarse sobre los linderos al menos en una profundidad de cinco metros. El paramento de fondo se situará sobre el lindero respectivo, o bien podrá separarse de éste una distancia mínima de 3 metros.
2. Todas las viviendas deberán tener al menos una estancia entre los dormitorios, estar o comedor con luces directas a la calle. Los patios de luz y ventilación, a los que necesariamente deberán dar las estancias que no dispongan de luces directas a la calle, serán descubiertos desde la cota de suelo y tendrán una superficie no menor de 9 metros cuadrados y admitirán la inscripción de un círculo de 3 metros de diámetro.
3. La superficie máxima construible por parcela, será para los edificios destinados

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

exclusivamente a vivienda, la resultante de aplicar los condicionantes de patio expresados en el apartado anterior.

En el caso de edificio con planta baja comercial, pequeño taller artesanal, etc., y planta superior destinada a vivienda, la superficie máxima construible en planta baja podrá alcanzar la totalidad de la parcela siempre que cumpla las condiciones de seguridad, higiene o de cualquier otro tipo que establezca la normativa que regule la actividad específica que se pretenda implantar.

TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA

SECCIÓN 3ª: Normativa particular de la zona Residencial de Extensión

Artículo 7.2.3.4. Aparcamientos

1. Se establece una proporción 1 plaza / vivienda para el uso residencial y 1 plaza /100 metros cuadrados de edificación en el resto de usos, pudiendo ubicarse en planta baja o sótano de la edificación.
2. El Ayto. podrá, siempre y cuando se demuestre su imposibilidad técnica y documentalmente, eliminar la obligación marcada en el punto anterior.


TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA

SECCIÓN 3ª: Normativa particular de la zona Residencial de Extensión

Artículo 7.2.3.7. Situación de la edificación y ocupación.

1. La edificación preferentemente se situará en la parcela ajustando el paramento de la fachada a la alineación señalada.
2. El paramento de fachada ocupado por la edificación en planta baja podrá no ocupar todo el frente de parcela siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Tanto la parte de frente de fachada ocupada por la edificación como la

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

parte libre tendrá una longitud mínima de 3,00 m.

-El frente libre de la parcela no ocupado por la edificación podrá retranquearse hasta 5,00 m. En el caso de estar descubierta su edificabilidad computará al 50%. En dicho frente se dispondrá un cerramiento sobre la alineación señalada con las siguientes características:

- cerramiento opaco de altura no inferior a la altura del primer forjado, integrado constructiva y estéticamente en el conjunto de la fachada. Este cerramiento podrá ser sustituido por un cerramiento opaco hasta 1,00 m altura acabado hasta los 2,50 m con elementos de cerrajería o similares.


En la planta baja, los paramentos laterales y de fondo deberán situarse sobre los linderos, o bien separarse de éstos una distancia mínima de 3 metros.

En el resto de plantas la distancia mínima será de 1,5 m.

3. Todas las viviendas deberán tener al menos dos estancias de entre los dormitorios, estar o comedor con luces directas a la calle o a espacio libre interior de las siguientes características:

- Su superficie mínima será de 25 m² por cada vivienda con frente al mismo, con un mínimo de 40 m².
- Podrá inscribirse un círculo de diámetro 2+N metros, siendo N el número de viviendas con luces a él. En cualquier caso el diámetro no podrá ser inferior a 6 metros.
- El espacio libre interior se situará a una distancia mínima de 4 metros respecto a la alineación de fachada.
- Las viviendas con luces a él tendrán su acceso a través del mismo.
- Estará comunicado directamente con la calle a través de galería cubierta o no, de ancho y gálibo no menores a 4 y 3,50 metros respectivamente, siempre y cuando la normativa contra incendios vigente no exija dimensiones superiores.
- En cualquier caso, el encuentro de la galería con la calle se resolverá en forma de fachada.
- Los patios de luz y ventilación, a los que necesariamente deberán dar las estancias que no dispongan de luces directas a la calle o a espacio libre interior, tendrán una superficie no menor de 9 metros cuadrados y admitirán la inscripción de un círculo de 3 metros de diámetro.

4. La edificabilidad máxima de la parcela será de 1,75 m² construidos por cada m² de suelo, distribuida libremente en la parcela siempre que cumpla los

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

condicionantes de los apartados a) y b) anteriores.

TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA

SECCIÓN 4ª: Normativa particular de la zona Residencial Adosada

Artículo 7.2.4.3. Aparcamientos.

1. Se establece una proporción 1 plaza / vivienda para el uso residencial y 1 plaza /100 metros cuadrados de edificación en el resto de usos, pudiendo ubicarse en planta baja o sótano de la edificación.
2. El Ayto. podrá, siempre y cuando se demuestre su imposibilidad técnica y documentalmente, eliminar la obligación marcada en el punto anterior.
3. Cuando se prevea el acceso de vehículos a sótano se dispondrá en la parte superior de la rampa de acceso al mismo, un tramo horizontal de 2,50 metros de longitud, medidas a partir de la alineación de fachada.

TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA

SECCIÓN 5ª: Normativa particular de la zona Residencial Aislada

Artículo 7.2.5.3. Aparcamientos.

1. Se establece una proporción 1 plaza / vivienda


TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA

SECCIÓN 6ª: Normativa particular de la zona Residencial Adosada "Campillo"

Artículo 7.2.6.3. Aparcamientos.

- Se establece una proporción 1 plaza / vivienda para el uso residencial y 1 plaza

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

/100 metros cuadrados de edificación en el resto de usos, pudiendo ubicarse en planta baja y/o sótano de la edificación.

El Ayto. podrá, siempre y cuando se demuestre su imposibilidad técnica y documentalmente, eliminar la obligación marcada en el punto anterior.

TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA


SECCIÓN 6ª: Normativa particular de la zona Residencial Adosada "Campillo"

Artículo 7.2.6.9. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

1. La edificación se situará en la parcela ajustando el paramento de fachada a la alineación o a la línea de retranqueo mínimo de la edificación, definidos en el plano de ordenación pormenorizada. No obstante y mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, sobre la línea de edificación así definida se permitirán retranqueos en las actuaciones unitarias que resuelvan frentes completos de manzana en los términos que a continuación se relacionan:

- Retranqueo de frente de fachada: como máximo se permitirá un retranqueo de 5.00 metros, con la condición que en la alineación de manzana se dispondrá de un cerramiento de altura mínima 2.00 metros.
- Retranqueo de planta baja: se permitirá el retranqueo de la planta baja para la obtención de porches, con una longitud máxima del retranqueo del 50% del frente de parcela, habiéndose de disponer sobre la alineación de fachada un cerramiento de altura mínima 1,20 metros. El retranqueo máximo permitido será de 5.00 metros.
- Retranqueo de planta primera: se permite el retranqueo en todo el frente de la parcela y deberá resolverse con la introducción de pérgolas, marquesinas o estructuras edificatorias similares. El retranqueo máximo permitido será de 5.00 metros.

2. No se establecen condiciones de fondo edificable, por lo que la edificación podrá disponerse libremente en la parcela, siempre que se cumpla las condiciones de ocupación y edificabilidad.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA

SECCIÓN 6ª: Normativa particular de la zona Industrial de Edificación Adosada

Artículo 7.2.10.5. Condiciones de la edificación en la parcela.

1. Se establece un retranqueo o espacio libre delantero mínimo de 3,00 metros, especialmente en la calle principal, llamada calle Madrid, tal como se grafía en el Plano de Ordenación Pormenorizada OC-1.
2. La edificación deberá ajustarse a linderos laterales, y situar su paramento de fondo sobre el lindero, no superando en cualquier caso las condiciones urbanísticas establecidas. Dicho criterio se referirá a frentes completos de manzanas.

TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA

SECCIÓN 13ª: Normativa particular de la zona Terciaria Comercial

Artículo 7.2.13.10. Dotación de aparcamientos.


Obligatoriamente se contará con una dotación de plazas de aparcamiento en la proporción de 1 plaza/100 m² construido cuando la edificación se coloque de forma aislada. Dicha dotación podrá localizarse en la superficie libre de edificación o en planta sótano.

TÍTULO IX.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 9.2.3. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

1. A efectos de estas Normas, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

a. Usos permitidos.

Son aquellos, que previa licencia municipal, pueden implantarse en este tipo de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo y relacionados con el mantenimiento del medio rural.

b. Usos autorizables.

Son aquellos usos o actividades en las que concurren los requisitos de interés público y su implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

Se considerarán actuaciones de interés público aquellas que estén íntegramente ligadas al aprovechamiento de los recursos naturales de las explotaciones existentes, o a aquellas actividades que inevitablemente deban ir en este tipo de suelo por su incompatibilidad con los núcleos urbanos o bien porque su necesidad de suelo exceda las disponibles de suelo urbano industrial existente.

c. Usos prohibidos.


Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

2. Las edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable se clasifican en 12 tipos, a cada uno de los cuales le son de aplicación, además de estas Normas Generales, las determinaciones específicas recogidas en sus artículos respectivos.

Estos 9 tipos de edificaciones o instalaciones son:

- Edificación agrícola
- Servicios de carretera
- Edificación pública. Interés social
- Instalación deportiva, recreativa y turística en el medio rural
- Industria
- Instalación extractiva
- Infraestructuras interurbanas. Edificación vinculada a las grandes infraestructuras
- Vertedero
- Vivienda vinculada a fines agrarios

Las actividades propias del suelo no urbanizable que puedan causar molestias a la población, tales como explotaciones ganaderas o balsas de vertido de aguas residuales procedentes de actividades agrarias o industriales, deberán separarse respecto al suelo urbano o urbanizable de uso residencial 1000 metros lineales en su punto más próximo.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

El uso de las parcelas colindantes con suelos residenciales (urbanos y urbanizables) quedará limitado en tanto que no se acredite su compatibilidad:

- En ningún caso será compatible si está incluido en el Anexo I de la Ley 7/2007 GICA o el Decreto 356/2010 que la modifica, bajo el epígrafe de AAU o AAI.
- En caso de que estén incluidos en las categorías 2,3,4,5,6,10,11 del Anexo I de la Ley 7/2007 GICA y el instrumento de prevención y control ambiental sea la Calificación Ambiental (CA), será el ayuntamiento quien determine su compatibilidad, tal y como establece el art. 43 de dicha Ley.

3. Las distancias a núcleos urbanos y urbanizables de las distintas edificaciones y usos autorizados en suelo no urbanizable se establecen en el Capítulo III del presente Título.

TÍTULO IX.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO III: REGULACIÓN DE TIPOS DE EDIFICACIONES Y USOS

Artículo 9.3.1. Actividad Agrícola, forestal y ganadera.


1. Definiciones.

a) Definición de Uso Agrícola

Se define como Uso Agrícola el cultivo y explotación agraria del territorio. Se incluye toda la diversidad de cultivos, tanto de secano como de regadío.

La diversidad de Uso Agrícola, bien sea de secano o de regadío, constituye de un lado, la heterogeneidad en materia de recursos productivos y, de otro, materializa el rendimiento diversificado del uso de este suelo. Se explica esta diversidad cuando se analizan las diferencias entre los distintos tipos de cultivos:

- Cultivos agrícolas de regadío: pertenecen a este uso los cultivos intensivos de regadío, abarcando distintas especies: herbáceos, forrajeros, etc.
- Cultivos agrícolas arbóreos: plantaciones arbóreas de fácil crecimiento y alta rentabilidad económica.
- Agrícola de viveros e invernaderos: plantas y semillas desarrolladas con condiciones especiales cuyo crecimiento y productividad se adapta a las condiciones de este territorio.
- Agrícola de frutales: cultivos dedicados a la plantación de árboles

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

frutales adaptados a las condiciones climáticas.

A la vez, esta variedad de cultivos emprime en el espacio, no sólo la posibilidad productiva, sino una caracterización del paisaje que se observa y que en función de estos cultivos, adquiere una relevancia notable.

b) Definición de Uso Forestal.

El Uso Forestal se extiende a aquellos ámbitos donde predominan las masas arbóreas, arbustivas o matorrales, bien sean autóctonos o de repoblación, cuya preservación garantiza el mantenimiento del equilibrio natural, permite la regeneración de ecosistemas más maduros y evita los daños ambientales derivados de procesos naturales como riadas, deslizamientos, inundaciones, etc.

Lo integran aquellos usos conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona, o los que permite la ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

c) Definición del Uso Ganadero

Se entiende por Uso Ganadero, la posibilidad que ofrece el territorio para implantar actividades ganaderas que no supongan alteración de sus valores, permitiendo aquellas actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado, cualquiera que sea su especie.


Las distintas técnicas de producción empleadas, integra la variedad de este uso. La primera está relacionada con la explotación del ganado en régimen de estabulación, en este caso la relación de ganado/suelo es elevada. La segunda supone la alimentación del ganado en el medio donde se enclava, con bajos rendimientos y donde la relación cabezas de ganado/ suelo utilizado es muy baja. Este tipo de suelo permite la implantación para el desarrollo de actividades productivas.

2. Usos pormenorizados:

a) Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

b) Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.


c) Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros, incluyendo sus instalaciones anexas.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

- d) Invernaderos.
- e) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.
- f) Repoblaciones forestales.
- g) Ganadería en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.
- h) Ganadería en régimen estabulado, es decir, cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes de la propia explotación o de su entorno más próximo a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
- i) Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.
- j) Cinegética.
- k) Apicultura.
- l) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- m) Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- n) Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión.
- o) Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
- p) Instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.
- q) Casetas de aperos de labranza.

3. Condiciones de Implantación.

- a) No se autorizará la construcción de edificaciones de ningún tipo en una distancia inferior a veinticinco (25) metros de los cauces públicos del término.
- b) En cualquier caso, deberán cumplirse todas las disposiciones sectoriales que fueran de aplicación.
- c) Los espacios no ocupados por la edificación o las explotaciones y afectos a ella, deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

d) Parcela mínima: a efectos de la posibilidad de edificar, se especifica en el apartado siguiente, según su uso establecido.

e) Distancia mínima de la edificación a núcleos de población: se especifica en el apartado siguiente, según su uso establecido.

4. Condiciones particulares de la edificación vinculada a estos usos:

Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Casetas de aperos de labranza y edificaciones necesarias para las instalaciones de riego:

Se separarán un mínimo de diez (10) metros de cualquier lindero.

La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro metros y medio (4,50 m).

Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.

Se prohíben expresamente las chimeneas en las casetas de aperos de labranza.

Se pueden instalar en cualquier parcela, independientemente de su superficie, siempre que quede justificada la misma por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.

b) Establos e instalaciones necesarios para la explotación ganadera en régimen estabulado.

Se separarán un mínimo de diez (10) metros de cualquier lindero.


Su altura máxima no superará los 7,00 (7) cinco (5) metros medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural.

La ocupación máxima no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

Guardarán una distancia mínima de dos mil (1.000) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces o caminos.

Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

- c) Instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, edificaciones vinculadas a las piscifactorías, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.

Se separarán un mínimo de diez (10) metros de cualquier lindero.


La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro metros y medio (4,50 m) y la máxima un total de siete (7,00) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que, a juicio del Excmo. Ayuntamiento, y previa justificación razonada, precisen de una altura superior.

La superficie de la edificación no superará el 1% o el 0,5% de la superficie de la explotación, según se trate de regadío o secano, respectivamente, siempre que su instalación quede justificada por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.

La superficie mínima vinculada de parcela para la autorización de estas instalaciones o edificaciones será de veinticinco mil (25.000) metros cuadrados en secano y diez mil (10.000) metros cuadrados en regadío. No obstante, se exceptuarán las parcelas históricas inscritas en el Registro de la Propiedad antes de 1987, aunque nunca inferiores a la unidad mínima de cultivo.

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces o caminos.

Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.

Se prohíben los revestimientos cerámicos tipo ladrillo visto, azulejos, restringiendo su uso a pequeños detalles como cornisas, vuelos, etc...

No se permiten los cambios de uso que puedan derivar hacia el uso residencial.

Se prohíben las construcciones tipo terraza, porches, etc...

Será obligatoria la ventilación de la nave en la parte superior de los cerramientos, a una distancia no inferior a 2,5 m. del suelo.

5.- Tramitación: cualquier uso que conlleve la ejecución de obras, instalaciones o edificaciones estará sujeto a licencia municipal.

DOCUMENTO COMPLEMENTARIO 1, DE 15/07/2015 "CORRECCIONES CONFORME AL INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO Y DE LA OFICINA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO"

MODIFICACIONES QUE SUPONEN CAMBIOS EN NORMATIVA URBANÍSTICA O FICHAS URBANÍSTICAS:


PUNTO 1.D).

"En el artículo 7.2.5.7. donde se regula la "Separación a Linderos" en la zona Residencial Aislada, se establece que cuando exista el expreso consentimiento de los propietarios se podrán construir viviendas pareadas dos a dos y disponerse libremente los volúmenes. Debe eliminarse esta posibilidad, ya que pueden generarse perjuicios a terceros, o bien regularse específicamente la distancia a linderos y disposición de volúmenes en el caso de viviendas pareadas."

Se modifica el art. 7.2.5.7:


Art 7.2.5.7 "Separación a linderos"

La tipología edificatoria podrá ser la de vivienda aislada o pareada.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

Para las viviendas aisladas la separación de la edificación respecto a los linderos en todo su perímetro será de 3,00 m.

Las viviendas pareadas se podrán adosar a cualquiera de los linderos laterales o de fondo, siendo la separación al resto de linderos superior a 3,00 m.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

6. ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADO

6.1. ARTÍCULOS MODIFICADOS

La Modificación se sustancia en la sustitución del texto vigente de los artículos que se indican por la siguiente redacción:

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

TÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE USOS.

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES DE USO

SECCIÓN 2ª: Uso Residencial


Artículo 5.1.2.1. Definición y usos pormenorizados

1. Uso Residencial es el uso que corresponde al alojamiento permanente de las personas.

2. A efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, esto es, toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. 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. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Vivienda unifamiliar: es 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.


No obstante, constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar, por el que no

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

se pierde tal condición y que se denomina Agrupación de viviendas unifamiliares, cuando se configuran unidades unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencia dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zona, u ordenanza particular.
- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida para la misma zona u ordenanza particular.
- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular.
- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos o la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
- Deberá garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de la parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación

- b) **Vivienda plurifamiliar:** es la situación en edificio constituido por viviendas agrupadas con accesos y elementos resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior. Pertenecen a esta categoría las viviendas bifamiliares, entendidas éstas como la constituida por dos (2) viviendas o apartamentos agrupados.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

Para ambas tipologías se permitirá que el acceso a las viviendas se realice a través de un espacio mancomunado que cumplirá como mínimo las condiciones de diseño del “espacio libre interior”, definido en el artículo 4.7.24.b), del Capítulo VII “Condiciones Generales de la Edificación” y que actúe como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública, siempre y cuando previo al proyecto de obras se tramite un Estudio de Detalle de alineaciones y volúmenes.

3. Uso Prohibido: Industrial, excepto los talleres artesanales y de reparación, el almacenamiento en pequeña escala y las estaciones de servicio de combustible de vehículos.

Del uso Terciario: Su ubicación se admitirá en planta baja o en edificio exclusivo, permitiéndose todas las categorías excepto la categoría de “Establecimientos como pubs, salas de fiestas y similar, donde exista una fuente de emisión sonora (música) necesaria para la actividad”.


TÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE USOS.

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES DE USO

SECCIÓN 2ª: Uso Residencial

Artículo 5.1.2.6. Dotación de aparcamientos

1. A los efectos de las presentes normas se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que nos constituye estacionamiento en la vía pública.
2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6), o cuando las edificaciones estén situada en una calle de menos de seis (6) metros de longitud.
3. El ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos casos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar por el promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal. Para ello se aportará, en su caso, memoria justificativa de dicha exención por parte del promotor de la actuación.

5. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.


TÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE USOS.

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES DE USO

SECCIÓN 3ª: Uso Industrial

Artículo 5.1.3.3. Condiciones generales

1. Dotación de Aparcamientos.
 - Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada doscientos cincuenta metros de superficie edificada (250 m²). No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a cinco (5), o cuando las edificaciones estén situada en una calle de menos de seis (6) metros de longitud.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

- Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos casos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar por el promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal. Para ello se aportará, en su caso, memoria justificativa de dicha exención por parte del promotor de la actuación.


- En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

3. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.

4. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de residuos similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

5. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el R.D. 258/89, de 10 de marzo, sobre

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

Vertidos de Sustancias Peligrosas, o norma más limitativa que lo sustituya, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

TÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE USOS.

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES DE USO

SECCIÓN 3ª: Uso Industrial

Artículo 5.1.3.4. Condiciones particulares

1. Condiciones Particulares Industria de producción y almacenamiento

Comprende aquellas actividades cuya función principal es:


- La Producción Industrial con la finalidad de obtención o transformación de productos por procesos industriales.
- El Almacenamiento y comercio mayorista con la finalidad del depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Sólo podrán ubicarse en zonas calificadas como Industrial por el presente Plan y cuando el uso sea admitido permitido por las condiciones particulares de la zona.

2. Condiciones Particulares de los Talleres artesanales y de reparación y Almacenamiento en pequeña escala .Comprende aquellas actividades cuya función principal es:

Talleres artesanales y de reparación

- La obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.(Obrador de panadería, etc)
- La reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y de vehículos (turismos, motocicletas, ciclomotores y ciclos). Se exceptúan los vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones).

Almacenamiento en pequeña escala o entidad con posibilidad de venta directa al público o mediante intermediarios, siempre y cuando no existan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según la normativa de

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

protección contra incendios.

Ambas categorías tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo.
- Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación, excepto los talleres de reparación de automóviles.

3. Condiciones Particulares Estaciones de servicio de combustible de vehículos.


Es el uso correspondiente a las instalaciones cuyo objeto principal es el suministro de combustible (carburante, gasoil y lubricante) a vehículos de motor. Podrá incluir instalaciones anexas de taller de mantenimiento, limpieza y reparación de vehículos.

Tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

- Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de doscientos metros (200) según recorrido real sobre el viario, pudiendo ser aumentada a juicio municipal, en función de la perturbación que pueda producirse en el tráfico rodado, salvo las instalaciones de suministros actualmente existentes, a las cuales no les será aplicable esta distancia.
- Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial de veinticinco metros, pudiendo ser aumentada a juicio municipal, en función de la perturbación que pueda producirse en la población, salvo las instalaciones de suministros actualmente existentes, a las cuales no les será aplicable esta distancia. Dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.

Todo ello sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable que pudiera establecer medidas más restrictivas.

- Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

TÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE USOS.

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES DE USO

SECCIÓN 4ª: Uso Terciario

Artículo 5.1.4.3. Condiciones generales

1. Las edificaciones deberán posicionarse dentro de las áreas delimitadas para este uso en los planos de ordenación completa, donde se establecerán las alineaciones correspondientes.


En general, las edificaciones tendrán que alinearse a vial excepto cuando en los planos de ordenación pormenorizada se establezcan retranqueos mínimos obligatorios, siendo en este caso libre la volumetría a partir de esta línea máxima de edificación.

2. Dotación de aparcamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso, se dispondrá una plaza cada cien metros cuadrados de edificación. No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6), o cuando las edificaciones estén situada en una calle de menos de seis (6) metros de longitud.

El ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos casos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar por el promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal. Para ello se aportará, en su caso, memoria justificativa de dicha exención por parte del promotor de la actuación.

3. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.

TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLÓGICA

SECCIÓN 2ª: Normativa particular de la zona Residencial del Casco Tradicional

Artículo 7.2.2.3. Aparcamientos

1. Se establece una proporción 1 plaza / vivienda para el uso residencial y 1 plaza /100 metros cuadrados de edificación en el resto de usos, pudiendo ubicarse en planta baja o sótano de la edificación.

2. Todo ello sin perjuicio de lo especificado en el Título V.- Normas Generales De Usos, Sección 2ª: Uso Residencial, Artículo 5.1.2.6. Dotación de aparcamientos


TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLÓGICA

SECCIÓN 2ª: Normativa particular de la zona Residencial del Casco Tradicional

Artículo 7.2.2.6. Situación de la edificación y ocupación

1. La edificación se situará en la parcela ajustando en su totalidad el paramento de fachada a la alineación señalada, así como los paramentos laterales que deberán situarse sobre los linderos al menos en una profundidad de cinco metros. El paramento de fondo se situará sobre el lindero respectivo, o bien podrá

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

separarse de éste una distancia mínima de 3 metros.

2. Todas las viviendas deberán tener al menos una estancia entre los dormitorios, estar o comedor con luces directas a la calle. Los patios de luz y ventilación, a los que necesariamente deberán dar las estancias que no dispongan de luces directas a la calle, serán descubiertos desde la cota de suelo y tendrán una superficie no menor de 9 metros cuadrados y admitirán la inscripción de un círculo de 3 metros de diámetro. No obstante podrá eximirse de esta obligación aquellas viviendas de una sola planta con garaje, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 4.7.23 "Condiciones Generales de ventilación, iluminación y salubridad" del Capítulo VII "Condiciones Generales de la Edificación".

3. La superficie máxima construible por parcela, será para los edificios destinados exclusivamente a vivienda, la resultante de aplicar los condicionantes de patio expresados en el apartado anterior.

En el caso de edificio con planta baja comercial, pequeño taller artesanal, etc., y planta superior destinada a vivienda, la superficie máxima construible en planta baja podrá alcanzar la totalidad de la parcela siempre que cumpla las condiciones de seguridad, higiene o de cualquier otro tipo que establezca la normativa que regule la actividad específica que se pretenda implantar.

TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.


CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA

SECCIÓN 3ª: Normativa particular de la zona Residencial de Extensión

Artículo 7.2.3.4. Aparcamientos

1. Se establece una proporción 1 plaza / vivienda para el uso residencial y 1 plaza /100 metros cuadrados de edificación en el resto de usos, pudiendo ubicarse en planta baja o sótano de la edificación.

2. Todo ello sin perjuicio de lo especificado en el Título V.- Normas Generales De Usos, Sección 2ª: Uso Residencial, Artículo 5.1.2.6. Dotación de aparcamientos

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.


CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA

SECCIÓN 3ª: Normativa particular de la zona Residencial de Extensión

Artículo 7.2.3.7. Situación de la edificación y ocupación.

1. La edificación preferentemente se situará en la parcela ajustando el paramento de la fachada a la alineación señalada.
2. El paramento de fachada ocupado por la edificación en planta baja podrá no ocupar todo el frente de parcela siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Tanto la parte de frente de fachada ocupada por la edificación como la parte libre tendrá una longitud mínima de 3,00 m.
 - El frente libre de la parcela no ocupado por la edificación podrá retranquearse hasta 5,00 m. En el caso de estar descubierta su edificabilidad computará al 50%. En dicho frente se dispondrá un cerramiento sobre la alineación señalada con las siguientes características:
 - cerramiento opaco de altura no inferior a la altura del primer forjado, integrado constructiva y estéticamente en el conjunta de la fachada. Este cerramiento podrá ser sustituido por un cerramiento opaco hasta 1,00 m altura acabado hasta los 2,50 m con elementos de cerrajería o similares.
 - En la planta baja, los paramentos laterales y de fondo deberán situarse sobre los linderos, o bien separarse de éstos una distancia mínima de 3 metros.
 - En el resto de plantas la distancia mínima será de 1,5 m.
- 3 Todas las viviendas deberán tener al menos dos estancias de entre los dormitorios, estar o comedor con luces directas a la calle o a espacio libre interior según lo establecido en el artículo 4.7.24.b) "Espacio Libre Interior" del Capítulo VII "Condiciones Generales de la Edificación". No obstante podrá eximirse de esta obligación aquellas viviendas de una sola planta y/o aquellas en las que se incluya garaje.

Los patios de luz y ventilación, a los que necesariamente deberán dar las estancias que no dispongan de luces directas a la calle o a espacio libre

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

interior, tendrán una superficie no menor de 9 metros cuadrados y admitirán la inscripción de un círculo de 3 metros de diámetro.

- La edificabilidad máxima de la parcela será de 1,75 m² construidos por cada m² de suelo, distribuida libremente en la parcela siempre que cumpla los condicionantes de los apartados anteriores.

TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA

SECCIÓN 4ª: Normativa particular de la zona Residencial Adosada

Artículo 7.2.4.3. Aparcamientos.

- Se establece una proporción 1 plaza / vivienda para el uso residencial y 1 plaza /100 metros cuadrados de edificación en el resto de usos, pudiendo ubicarse en planta baja o sótano de la edificación.
- Todo ello sin perjuicio de lo especificado en el Título V.- Normas Generales De Usos, Sección 2ª: Uso Residencial, Artículo 5.1.2.6. Dotación de aparcamientos
- Cuando se prevea el acceso de vehículos a sótano se dispondrá en la parte superior de la rampa de acceso al mismo, un tramo horizontal de 2,50 metros de longitud, medidas a partir de la alineación de fachada.


TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA

SECCIÓN 5ª: Normativa particular de la zona Residencial Aislada

Artículo 7.2.5.3. Aparcamientos.

- Se establece una proporción 1 plaza / vivienda
- Todo ello sin perjuicio de lo especificado en el Título V.- Normas Generales

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

De Usos, Sección 2ª: Uso Residencial, Artículo 5.1.2.6. Dotación de aparcamientos

TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA

SECCIÓN 6ª: Normativa particular de la zona Residencial Adosada "Campillo"

Artículo 7.2.6.3. Aparcamientos.

1. Se establece una proporción 1 plaza / vivienda para el uso residencial y 1 plaza /100 metros cuadrados de edificación en el resto de usos, pudiendo ubicarse en planta baja y/o sótano de la edificación.
2. Todo ello sin perjuicio de lo especificado en el Título V.- Normas Generales De Usos, Sección 2ª: Uso Residencial, Artículo 5.1.2.6. Dotación de aparcamientos.

TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.


CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA

SECCIÓN 6ª: Normativa particular de la zona Residencial Adosada "Campillo"

Artículo 7.2.6.9. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

1. La edificación se situará en la parcela ajustando el paramento de fachada a la alineación o a la línea de retranqueo mínimo de 5 metros (5). Se permite el retranqueo de sólo parte del frente de fachada siempre que su longitud sea del 50%, quedando el 50% restante alineado a vial. No obstante y mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, sobre la línea de edificación así definida se permitirán retranqueos en las actuaciones unitarias que resuelvan frentes completos de manzana en los términos que a continuación se relacionan:

- Retranqueo de frente de fachada: como máximo se permitirá un retranqueo de 5.00 metros, con la condición que en la alineación de manzana se dispondrá de un cerramiento de altura mínima 2.00 metros.
- Retranqueo de planta baja: se permitirá el retranqueo de la planta baja

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

para la obtención de porches, con una longitud máxima del retranqueo del 50% del frente de parcela, habiéndose de disponer sobre la alineación de fachada un cerramiento de altura mínima 1,20 metros. El retranqueo máximo permitido será de 5.00 metros.

- Retranqueo de planta primera: se permite el retranqueo en todo el frente de la parcela y deberá resolverse con la introducción de pérgolas, marquesinas o estructuras edificatorias similares. El retranqueo máximo permitido será de 5.00 metros.

1. No se establecen condiciones de fondo edificable, por lo que la edificación podrá disponerse libremente en la parcela, siempre que se cumpla las condiciones de ocupación y edificabilidad.

TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLÓGICA

SECCIÓN 6ª: Normativa particular de la zona Industrial de Edificación Adosada

Artículo 7.2.10.5. Condiciones de la edificación en la parcela.


1. Se establece un retranqueo o espacio libre delantero mínimo de 3,00 metros, especialmente en la calle principal, llamada calle Madrid, tal como se grafía en el Plano de Ordenación Pormenorizada OC-1.
4. La edificación deberá ajustarse a linderos laterales, y situar su paramento de fondo o parte de él, con un mínimo de cuatro metros (4), sobre el lindero o separarse de este un mínimo de tres metros (3), no superando en cualquier caso las condiciones urbanísticas establecidas.

TÍTULO VII.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II: NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLÓGICA

SECCIÓN 13ª: Normativa particular de la zona Terciaria Comercial

Artículo 7.2.13.10. Dotación de aparcamientos.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

Obligatoriamente se contará con una dotación de plazas de aparcamiento en la proporción de 1 plaza/100 m² construido cuando la edificación se coloque de forma aislada. Dicha dotación podrá localizarse en la superficie libre de edificación o en planta sótano.


No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de lo anterior sea igual o inferior a seis (6), o cuando las edificaciones estén situada en una calle de menos de seis (6) metros de longitud.

Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos casos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar por el promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal. Para ello se aportará, en su caso, memoria justificativa de dicha exención por parte del promotor de la actuación.

En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

3. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.

TÍTULO IX.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 9.2.3. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

1. A efectos de estas Normas, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:

a. Usos permitidos.

Son aquellos, que previa licencia municipal, pueden implantarse en este tipo de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo y relacionados con el mantenimiento del medio rural.

b. Usos autorizables.

Son aquellos usos o actividades en las que concurren los requisitos de interés público y su implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

Se considerarán actuaciones de interés público aquellas que estén íntegramente ligadas al aprovechamiento de los recursos naturales de las explotaciones existentes, o a aquellas actividades que inevitablemente deban ir en este tipo de suelo por su incompatibilidad con los núcleos urbanos o bien porque su necesidad de suelo exceda las disponibles de suelo urbano industrial existente.


c. Usos prohibidos.

Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

2. Las edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable se clasifican en nueve tipos (9), a cada uno de los cuales le son de aplicación, además de estas Normas Generales, las determinaciones específicas recogidas en sus artículos respectivos.

Estos 9 tipos de edificaciones o instalaciones son:

- Edificación agrícola
- Servicios de carretera
- Edificación pública. Interés social
- Instalación deportiva, recreativa y turística en el medio rural
- Industria
- Instalación extractiva
- Infraestructuras interurbanas. Edificación vinculada a las grandes infraestructuras
- Vertedero
- Vivienda vinculada a fines agrarios

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

Las actividades propias del suelo no urbanizable que puedan causar molestias a la población, tales como explotaciones ganaderas o balsas de vertido de aguas residuales procedentes de actividades agrarias o industriales, deberán separarse respecto al suelo urbano o urbanizable de uso residencial 1000 metros lineales en su punto más próximo.

El uso de las parcelas colindantes con suelos residenciales (urbanos y urbanizables) quedará limitado en tanto que no se acredite su compatibilidad:

- En ningún caso será compatible si está incluido en el Anexo I de la Ley 7/2007 GICA o el Decreto 356/2010 que la modifica, bajo el epígrafe de AAU o AAI.
 - En caso de que estén incluidos en las categorías 2,3,4,5,6,10,11 del Anexo I de la Ley 7/2007 GICA y el instrumento de prevención y control ambiental sea la Calificación Ambiental (CA), será el ayuntamiento quien determine su compatibilidad, tal y como establece el art. 43 de dicha Ley.
5. Las distancias a núcleos urbanos y urbanizables de las distintas edificaciones y usos autorizados en suelo no urbanizable se establecen en el Capítulo III del presente Título.

TÍTULO IX.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO III: REGULACIÓN DE TIPOS DE EDIFICACIONES Y USOS

Artículo 9.3.1. Actividad Agrícola, forestal y ganadera.


1. Definiciones.

a) Definición de Uso Agrícola

Se define como Uso Agrícola el cultivo y explotación agraria del territorio. Se incluye toda la diversidad de cultivos, tanto de secano como de regadío.

La diversidad de Uso Agrícola, bien sea de secano o de regadío, constituye de un lado, la heterogeneidad en materia de recursos productivos y, de otro, materializa el rendimiento diversificado del uso de este suelo. Se explica esta diversidad cuando se analizan las diferencias entre los distintos tipos de cultivos:

- Cultivos agrícolas de regadío: pertenecen a este uso los cultivos intensivos de regadío, abarcando distintas especies: herbáceos, forrajeros, etc.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

- Cultivos agrícolas arbóreos: plantaciones arbóreas de fácil crecimiento y alta rentabilidad económica.
- Agrícola de viveros e invernaderos: plantas y semillas desarrolladas con condiciones especiales cuyo crecimiento y productividad se adapta a las condiciones de este territorio.
- Agrícola de frutales: cultivos dedicados a la plantación de árboles frutales adaptados a las condiciones climáticas.

A la vez, esta variedad de cultivos emprime en el espacio, no sólo la posibilidad productiva, sino una caracterización del paisaje que se observa y que en función de estos cultivos, adquiere una relevancia notable.

b) Definición de Uso Forestal.

El Uso Forestal se extiende a aquellos ámbitos donde predominan las masas arbóreas, arbustivas o matorrales, bien sean autóctonos o de repoblación, cuya preservación garantiza el mantenimiento del equilibrio natural, permite la regeneración de ecosistemas más maduros y evita los daños ambientales derivados de procesos naturales como riadas, deslizamientos, inundaciones, etc.

Lo integran aquellos usos conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona, o los que permite la ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.


c) Definición del Uso Ganadero

Se entiende por Uso Ganadero, la posibilidad que ofrece el territorio para implantar actividades ganaderas que no supongan alteración de sus valores, permitiendo aquellas actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado, cualquiera que sea su especie.

Las distintas técnicas de producción empleadas, integra la variedad de este uso. La primera está relacionada con la explotación del ganado en régimen de estabulación, en este caso la relación de ganado/suelo es elevada. La segunda supone la alimentación del ganado en el medio donde se enclava, con bajos rendimientos y donde la relación cabezas de ganado/ suelo utilizado es muy baja. Este tipo de suelo permite la implantación para el desarrollo de actividades productivas.

2. Usos pormenorizados:

a) Agrícola en seco o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

b) Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros, incluyendo sus instalaciones anexas.

d) Invernaderos.

e) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

f) Repoblaciones forestales.

g) Ganadería en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

h) Ganadería en régimen estabulado, es decir, cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes de la propia explotación o de su entorno más próximo a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

i) Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.

j) Cínegética.

k) Apicultura.

l) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

m) Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.


n) Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión.

o) Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

p) Instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

q) Casetas de aperos de labranza.

3. Condiciones de Implantación.


		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

- a) No se autorizará la construcción de edificaciones de ningún tipo en una distancia inferior a veinticinco (25) metros de los cauces públicos del término.
- b) En cualquier caso, deberán cumplirse todas las disposiciones sectoriales que fueran de aplicación.
- c) Los espacios no ocupados por la edificación o las explotaciones y afectos a ella, deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
- d) Parcela mínima: a efectos de la posibilidad de edificar, se especifica en el apartado siguiente, según su uso establecido.
- e) Distancia mínima de la edificación a núcleos de población: se especifica en el apartado siguiente, según su uso establecido.

4. Condiciones particulares de la edificación vinculada a estos usos:

Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Casetas de aperos de labranza y edificaciones necesarias para las instalaciones de riego:
 Se separarán un mínimo de diez (10) metros de cualquier lindero.
 La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro metros y medio (4,50 m).
 Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.
 Se prohíben expresamente las chimeneas en las casetas de aperos de labranza.
 Se pueden instalar en cualquier parcela, independientemente de su superficie, siempre que quede justificada la misma por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.
- b) Establos e instalaciones necesarios para la explotación ganadera en régimen estabulado.
 Se separarán un mínimo de diez (10) metros de cualquier lindero.
 Su altura máxima no superará los 7,00 (7) cinco (5) metros medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural.
 La ocupación máxima no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
 Guardarán una distancia mínima de mil (1.000) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
 Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces o caminos.

Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.


- c) Instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, edificaciones vinculadas a las piscifactorías, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.

Se separarán un mínimo de diez (10) metros de cualquier lindero.

La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro metros y medio (4,50 m) y la máxima un total de siete (7,00) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que, a juicio del Excmo. Ayuntamiento, y previa justificación razonada, precisen de una altura superior.

La superficie de la edificación no superará el 1% o el 0,5% de la superficie de la explotación, según se trate de regadío o secano, respectivamente, siempre que su instalación quede justificada por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.

La superficie mínima vinculada de parcela para la autorización de estas instalaciones o edificaciones será de veinticinco mil (25.000) metros cuadrados en secano y diez mil (10.000) metros cuadrados en regadío. No obstante, se exceptuarán las parcelas históricas inscritas en el Registro de la Propiedad antes de 1987, aunque nunca inferiores a la unidad mínima de cultivo.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces o caminos.

Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.

Se prohíben los revestimientos cerámicos tipo ladrillo visto, azulejos, restringiendo su uso a pequeños detalles como cornisas, vuelos, etc... No se permiten los cambios de uso que puedan derivar hacia el uso residencial.

Se prohíben las construcciones tipo terraza, porches, etc...

Será obligatoria la ventilación de la nave en la parte superior de los cerramientos, a una distancia no inferior a 2,5 m. del suelo.

5.- Tramitación: cualquier uso que conlleve la ejecución de obras, instalaciones o edificaciones estará sujeto a licencia municipal.


DOCUMENTO COMPLEMENTARIO 1, DE 15/07/2015 "CORRECCIONES CONFORME AL INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO Y DE LA OFICINA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO"

MODIFICACIONES QUE SUPONEN CAMBIOS EN NORMATIVA URBANÍSTICA O FICHAS URBANÍSTICAS:

PUNTO 1.D).

Art 7.2.5.7 "Separación a linderos"

La tipología edificatoria podrá ser la de vivienda aislada o pareada.

		Plaza Pablo Olavide, nº 12 • CP: 41430
		TF: 955 074 630 • FAX: 955 907 257
		urbanismo@laluisiana.org
		www.laluisiana.org
		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
		INNOVACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
		Manuel Márquez Pigner, arquitecto municipal

Para las viviendas aisladas la separación de la edificación respecto a los linderos en todo su perímetro será de 3,00 m.

Las viviendas pareadas se podrán adosar a cualquiera de los linderos laterales o de fondo, siendo la separación al resto de linderos superior a 3,00 m.

No obstante se permitirán, adosadas a cualquier medianera y/o lindero/s frontal/es, las construcciones auxiliares definidas en el artículo 4.7.28.1 "Construcciones auxiliares, dentro del Capítulo VII "Condiciones Generales de la Edificación" siempre que su superficie no exceda los veinte (20) metros cuadrados y su altura no supere los tres (3) metros sobre la rasante del terreno.

La Luisiana, abril de 2017
El Arquitecto municipal

Manuel Márquez Pigner