



Ayuntamiento de Brenes  
Oficina Técnica

# *Ayuntamiento de Brenes*

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BRENES (ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BRENES A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA)



Redactado en el Área de Urbanismo  
y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Brenes



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BRENES**  
(ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BRENES A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.)

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN DE LA NORMAS SUBSIDIARIAS DE BRENES A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA CONFORME A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 11/2008, DE 22 DE ENERO, POR EL QUE SE DESARROLLAN PROCEDIMIENTOS DIRIGIDOS A PONER SUELO URBANIZADO EN EL MERCADO CON DESTINO PREFERENTE A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

**ÍNDICE**

**INTRODUCCIÓN**

**1.- ANTECEDENTES.**

**2.- JUSTIFICACIÓN.**

**3.- DETERMINACIONES.**

- 3.1. **CLASIFICACIÓN** DE LA TOTALIDAD DEL SUELO DEL MUNICIPIO (Artículo 10.1.A.a de la LOUA)
  - 3.1.1 Incorpora al suelo urbano consolidado
  - 3.1.2 Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio
  - 3.1.3 Incorpora como suelo urbano no consolidado
  - 3.1.4 Incorpora como suelo urbanizable ordenado
  - 3.1.5 Incorpora como suelo urbanizable sectorizado
  - 3.1.6 Incorpora como suelo no urbanizable
- 3.2. **DISPOSICIONES** QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA. (Artículo 10.1.A.b de la LOUA)
- 3.3. **LOS SISTEMAS** GENERALES. (Artículo 10.1.A.c de la LOUA)
- 3.4. **USOS**, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. (Artículo 10.1.A.d de la LOUA)
  - 3.4.1 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO
- 3.5. **SEÑALAMIENTO** DE LOS ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN DE SER OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN. (Artículo 10.1.A.g de la LOUA)
- 3.6. **PREVISIONES** GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS O DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.



#### **LISTADO DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

Plano 1: CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Plano 2: CLASIFICACIÓN DEL SUELO ADAPTADO.

Plano 3: CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Plano 4: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO ADAPTADA.

Plano 5: ACTUACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Plano 6: ACTUACIONES URBANÍSTICAS ADAPTADAS A LA LOUA.

Plano 7: PROTECCIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Plano 8: SISTEMAS GENERALES.

Plano 9: USOS GLOBALES POR ZONAS Y POR SECTORES.

#### **4.- JUSTIFICACIÓN DEL ANEXO III: NORMAS URBANÍSTICAS**

##### **ANEXO I: FICHAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO**

**ANEXO II: CORRESPONDENCIA DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA).**

**ANEXO III: NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICO DE BRENES (DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA)**

**ANEXO IV: Aceptación de la edificabilidad destinada a vivienda protegida del titular privado de suelo del Sector AE-11.**

**ANEXO V: Certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesariedad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.**



## **ANEXO III**

### **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICO DE BRENES (DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA)**

#### **ÍNDICE**

#### **TITULO I.- DISPOSICIONES PRELIMINARES**

- Artículo 1.0.0.1. Naturaleza Jurídica.
- Artículo 1.0.0.2. Clasificación y Categoría del Suelo.
- Artículo 1.0.0.3. Vigencia y circunstancias de revisión.
- Artículo 1.0.0.4. Relaciones e incidencias con el planeamiento vigente con anterioridad.  
Regulación de las situaciones disconformes con el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA.
- Artículo 1.0.0.5. Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior.
- Artículo 1.0.0.6. Documentación del documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA e interpretación de sus contenidos.
- Artículo 1.0.0.7. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.
- Artículo 1.0.0.8. Alcance de la determinación del Uso Global.
- Artículo 1.0.0.9. Alcance de la determinación del Aprovechamiento máximo.
- Artículo 1.0.0.10 Alcance de la determinación de la Densidad Máxima de viviendas.
- Artículo 1.0.0.11. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.
- Artículo 1.0.0.12. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.

#### **TITULO II. NORMAS RELATIVAS AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA.**

- Artículo 2.0.0.1. Actuaciones Urbanísticas.
- Artículo 2.0.0.2. Denominación de las Actuaciones urbanísticas previstas.
- Artículo 2.0.0.3. Desarrollo de la Actuaciones Urbanísticas.
- Artículo 2.0.0.4. Ejecución de las Actuaciones Urbanísticas.

#### **TITULO III. NORMAS RELATIVAS A LAS OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.**

- Artículo 3.0.0.1. Obligaciones y cargas de los propietarios de suelo.

#### **TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

- Artículo 4.0.0.1. Alcance y contenido de la normativa

#### **CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.**

- Artículo 4.1.0.1. Nuevo viario y rectificación de alineaciones.
- Artículo 4.1.0.2. Parcelario preexistente.
- Artículo 4.1.0.3. Patios y espacios libres interiores.



- Artículo 4.1.0.4. Altura de los edificios.
- Artículo 4.1.0.5. Sótano.
- Artículo 4.1.0.6. Vuelos y salientes.
- Artículo 4.1.0.7. Regulación de usos.
- Artículo 4.1.0.8. Coeficientes de homogeneización.

## **CAPITULO II. NORMAS ESPECÍFICAS SEGÚN CARACTERÍSTICAS Y CIRCUNSTANCIAS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES.**

- Artículo 4.2.0.1. Clasificación de los edificios e instalaciones.
- Artículo 4.2.0.2. Edificio en línea
- Artículo 4.2.0.3. Edificio aislado.
- Artículo 4.2.0.4. Conjunto de edificios unitarios.
- Artículo 4.2.0.5. Edificio de equipamiento comunitario.
- Artículo 4.2.0.6. Edificio protegido.
- Artículo 4.2.0.7. Espacio libre
- Artículo 4.2.0.8. Vivienda Protegida.

## **CAPITULO III. NORMAS ESPECÍFICAS SEGÚN ÁREAS HOMOGÉNEAS**

- Artículo 4.3.0.1. Áreas homogéneas
- Artículo 4.3.0.2. Casco Antiguo
- Artículo 4.3.0.3. Áreas de edificación en línea
- Artículo 4.3.0.4. Ámbitos de Planeamiento Integrados
- Artículo 4.3.0.5. Industrial consolidado en edificación en línea.
- Artículo 4.3.0.6. Industrial consolidado en edificación aislada.
- Artículo 4.3.0.7. Ámbitos de Planeamiento Transitorio.
- Artículo 4.3.0.8. Zonas de reforma interior.
- Artículo 4.3.0.9. Sectores residenciales urbanizables.
- Artículo 4.3.0.10. Sectores industriales urbanizables.
- Artículo 4.3.0.11. Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Artículo 4.3.0.12. Sectores en suelo urbano no consolidado

## **TITULO V. NORMAS RELATIVAS A LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN.**

### **CAPITULO I. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO.**

- Artículo 5.1.0.1. Criterios de dimensionado.
- Artículo 5.1.0.2. Criterios de diseño.
- Artículo 5.1.0.3. Red de Riego.

### **CAPITULO II. RED DE ALCANTARILLADO**

- Artículo 5.2.0.1. Criterios de dimensionado.
- Artículo 5.2.0.2. Criterios de diseño.



### **CAPITULO III.** RED EXTERIOR DE ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PÚBLICO Y RED DE TELEFONÍA.

Artículo 5.3.0.1. Red exterior de electricidad y alumbrado público.

Artículo 5.3.0.2. Red de telefonía.

### **CAPITULO IV.** RED VIARIA

Artículo 5.4.0.1. Dimensiones mínimas del viario.

Artículo 5.4.0.2. Materiales aconsejables.

### **CAPITULO V.** DOTACIONES PÚBLICAS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 5.5.0.1. Urbanización de los espacios Libres.

Artículo 5.5.0.2. Condiciones de Entrega de las Parcelas Dotacionales.

Artículo 5.5.0.2. Condiciones en las obras de Urbanización.

### **TITULO VI.** NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 6.0.0.1. Alcance y contenido.

### **CAPITULO I.** NORMAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE FRENTE AL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.

Artículo 6.1.0.1 Parcelaciones y divisiones de terrenos.

Artículo 6.1.0.2. Inducción de formación de nuevos asentamientos.

Artículo 6.1.0.3. Usos y edificaciones autorizables.

Artículo 6.1.0.4. Condiciones generales de la edificación.

Artículo 6.1.0.5. Clasificación de los edificios, construcciones e instalaciones.

Artículo 6.1.0.6. Edificios, construcciones e instalaciones vinculados al normal funcionamiento de una explotación agraria.

Artículo 6.1.0.7. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.

Artículo 6.1.0.8. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.

Artículo 6.1.0.9. Edificios e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Artículo 6.1.0.10. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.

Artículo 6.1.0.11. Edificios e instalaciones de ganadería estabulada de carácter industrial.

Artículo 6.1.0.12. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

Artículo 6.1.0.13. Edificios e instalaciones para usos turísticos y recreativos en el medio rural.

Artículo 6.1.0.14. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

Artículo 6.1.0.15. Obras en edificios existentes.



## CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### Sección 1ª. NORMAS DE PROTECCIÓN ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Artículo 6.2.1.1. Criterio general.

Artículo 6.2.1.2. Zona de Protección de Carreteras.

Artículo 6.2.1.3. Zona de Protección del Ferrocarril.

Artículo 6.2.1.4. Zona de Protección de Vías Pecuarias.

Artículo 6.2.1.5. Zonas de Protección de recursos hidrológicos, del Río Guadalquivir y los Arroyos del Cascajo, Sietearroyos, del Bodegón y Buena vista.

Artículo 6.2.1.6. Zona de Protección Arqueológica.

Artículo 6.2.1.7. Zona de Protección de líneas eléctricas aéreas de alta tensión.

### Sección 2ª. NORMAS DE PROTECCIÓN ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Artículo 6.2.2.1. Zona rural.



## MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BRENES (ADAPTACIÓN DE LA NORMA SUBSIDIARIA DE BRENES A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA CONFORME A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 11/2008, DE 22 DE ENERO, POR EL QUE SE DESARROLLAN PROCEDIMIENTOS DIRIGIDOS A PONER SUELO URBANIZADO EN EL MERCADO CON DESTINO PREFERENTE A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.)

### INTRODUCCIÓN

El Municipio de Brenes cuenta desde 1991 para su ordenación urbanísticas con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, redactadas por el Servicio de Urbanismo de la Diputación de Sevilla a solicitud del Ayuntamiento, y aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 12 de Abril de 1991. Dado el dilatado tiempo que necesita el proceso de aprobación de cualquier instrumento de ordenación urbanística general y el tiempo transcurrido desde entonces (12 años) que duda cabe que el documento hoy vigente ha quedado desfasado además de estar agotado.

Ante esta situación el Ayuntamiento de Brenes adopto la decisión de revisar las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico mediante la formulación de un Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, que adaptado a la actual Normativa Urbanística y Medio Ambiental dotará al Municipio de un Planeamiento General de acorde a su situación en el Área Metropolitana de Sevilla (Red de comunicaciones y estudio de movilidad), a su condición de núcleo rural - agrícola (Mantenimiento de un núcleo cohesionado y un máximo de suelo agrícola), con reservas de suelo suficiente para permitir el crecimiento poblacional y económico y con equipamientos que garanticen a la población unos servicios educativos, sanitarios, culturales, etc. En general, que manteniendo lo bueno de su condición de núcleo rural aproveche al máximo lo bueno que le puede dar la cercanía a Sevilla y su incorporación a su Área Metropolitana.

Como ya se ha indicado la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística requiere de un amplio espacio de tiempo, por lo cual y habiéndose aprobado por la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, que regula el procedimiento y la documentación necesaria para la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía el Ayuntamiento de Brenes ha decidido como medida transitoria y documento puente la adaptación de sus Normas Subsidiarias a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía hasta que este aprobado y en vigor el Plan General de Ordenación Urbanística en redacción. Para ello ha encargado la redacción de este documento al Área de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Brenes y más concretamente al equipo formado por la Arquitecto Jefe del Servicio de Medio Ambiente Rosa del Río Ocaña y el Arquitecto Técnico Jefe del Área de Urbanismo y Medio Ambiente Juan José Domínguez Morón, con los cuales ha colaborado el Arquitecto del Servicio de Urbanismo de la Excma Diputación Provincial de Sevilla redactor del futuro Plan General de Ordenación Urbanística de Brenes Enrique Javier Zamora Rodrigo.





## 1.- ANTECEDENTES.

El Municipio de Brenes cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo por Resolución adoptada en reunión celebrada el día 12 de abril de 1991, a la que se le dio publicidad en el B. O. P. de Sevilla de fecha 7 de julio de 1991. Y cuyas ordenanzas fueron hechas públicas en el B. O. P. de Sevilla de fecha 30 de mayo de 1992.

Durante el periodo que va desde su aprobación al día de la fecha ha sufrido las innovaciones que a continuación se indican:

Aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla:

- 1.Modificación del ámbito del área de extensión AE-1 en sesión celebrada el 3 de Junio de 1998.
- 2.Modificación de la clasificación de los suelos para viviendas de Promoción Pública en sesión celebrada el 19 de Noviembre de 1998.
- 3.Modificación de la clasificación de los suelos del Cható en sesión celebrada el 29 de Julio de 1999.
- 4.Modificación del trazado de viario circundante al Polideportivo en sesión celebrada el 29 de Julio de 1999.
- 5.Modificación sobre clasificación de suelos de reserva para estación depuradora en sesión celebrada el 29 de Julio de 1999.
- 6.Modificación de calificación de suelos en el solar del antiguo colegio “Vicente Aleixandre” en sesión celebrada el 31 de enero de 2000.
- 7.Modificación para protección de las bandas del río Guadalquivir en sesión celebrada el 13 de Diciembre de 1999.
- 8.Modificación de las Ordenanzas Municipales en sesión celebrada el 31 de marzo de 2000.
- 9.Modificación sobre calificación del edificio “Escuela Parroquial” en sesión celebrada el 4 de octubre de 1999.
- 10.Modificación sobre calificación de parcela antigua Posada en C/ Real nº 21 en sesión celebrada el 4 de octubre de 1999.
- 11.Modificación sobre alineaciones en calle Virgen del Carmen en sesión celebrada el 4 de octubre de 1999.
- 12.Modificación sobre alineaciones en calle Hnos. Álvarez Quintero en sesión celebrada el 2 de Noviembre de 1999.
- 13.Modificación sobre el ámbito del ARI-5 en sesión celebrada el 4 de octubre de 1999.



- 14.Modificación sobre creación de actuaciones en el entorno del AE-1 en sesión celebrada el 17 de enero de 2000.
  - 15.Modificación sobre la clasificación y calificación de los suelos del sector suroccidental en sesión celebrada el 31 de enero de 2000.
  - 16.Modificación sobre ubicación de dotaciones del área residencial AE-3 en sesión celebrada el 31 de marzo de 2000.
  - 17.Modificación de calificación de suelos en el solar del antiguo colegio Vicente Aleixandre II en sesión celebrada el 22 de junio de 2001.
  - 18.Modificación de apertura de viario de C/ Cuba, en sesión celebrada el 25 de junio de 2002.
  - 19.Modificación de calificación de los suelos para ampliación del Cementerio Municipal, en sesión celebrada el 29 de Mayo de 2003.
  - 20.Modificación de la actuación urbanística ARI-8 en sesión celebrada el 9 de diciembre de 2004.
  - 21.Nueva delimitación del sector AE-8 y creación del AE-11 ubicado en carretera de Tocina, en sesión celebrada el 18 de marzo de 2005.
  - 22.Modificación del sector nororiental de Brenes ubicado en carretera de Tocina, en sesión celebrada el 18 de marzo de 2004.
  - 23.Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento sector Recinto Ferial, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2004.
  - 24.Revisión de las Normas Subsidiarias para la reubicación de los suelos destinados a Estación Depuradora de Aguas Residuales, actuación AEC-5, en sesión celebrada el 29 de junio de 2007.
- Aprobadas por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Brenes en virtud del artículo 36.2 c) 1º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía:
- 25.Modificación de calificación de la actuación ARI-4, en sesión celebrada el 16 de febrero de 2004.
  - 26.Modificación de calificación de suelos “Enalisa”, en sesión celebrada el 5 de marzo de 2004.
  - 27.Modificación de las Normas Urbanísticas del sector industrial AE-1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en sesión celebrada el 7 de mayo de 2004.
  - 28.Modificación de los parámetros urbanísticos de los suelos no urbanizables en el término de Brenes, en sesión celebrada el 17 de septiembre de 2004.
  - 29.Modificación de los parámetros de ocupación de la edificación en línea, en sesión celebrada el 17 de septiembre de 2004.
  - 30.Modificación del Plan Parcial residencial AE-7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en sesión celebrada el 1 de abril de 2005.



31. Modificación de las Normas Subsidiarias para la nueva calificación de los suelos de dotación escolar “María Auxiliadora” y “Ntra. Sra. del Rosario” en Paseo José Fernández Vega de Brenes. Ámbito de la actuación urbanística ARI-2, y ordenación del sector ARI-9, en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2006.
32. Modificación de las Normas para la definición del Área de Reforma Interior ARI-16 “Paseo del Agua”, en sesión celebrada el 12 de febrero de 2006.

En tramitación:

33. Modificación de la Norma Subsidiaria tramitada mediante el expediente 1/2003 para la ampliación del ámbito de actuación del sector AE4. Aprobada inicialmente mediante acuerdo de pleno municipal de 16 de enero de 2003. Y que fue paralizada por el Ayuntamiento de Brenes una vez concluida su exposición pública.
34. Modificación de la Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal de Brenes consistente en: clasificación de suelos urbanizables ordenados en la carretera Villaverde, Sector AE-12. Suspendida su aprobación definitiva por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 12 de mayo de 2006.
35. Modificación de las Norma Subsidiaria de Planeamiento Urbanístico Municipal consistente en la innovación mediante su modificación de las normas urbanísticas de los parámetros de altura de suelos industriales. Aprobada inicialmente mediante acuerdo del Pleno reunido en sesión ordinaria el pasado 5 de noviembre de 2.007.

Así mismo al día de la fecha se está redactando un documento de Planeamiento General para el Municipio de Brenes cuyo Avance fue redactado en virtud de lo dispuesto por el artículo 29 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía que establece en su apartado 1 que será preceptivo para la redacción de los Planes Generales de Ordenación Urbanística. Y que su aprobación tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

Por último en el BOJA de fecha 7 de febrero de 2008 fue publicado el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas cuya entrada en vigor tuvo lugar el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.



## 2.- JUSTIFICACIÓN.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA) en su disposición transitoria segunda establece que los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Y que cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

En desarrollo del antes indicado precepto, tal como indica su exposición de motivos y artículo 1 apartado a) (El Decreto se dicta con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual, estableciendo el contenido, plazo y alcance de dichas adaptaciones, .....), se ha aprobado, publicado y ha entrado en vigor el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Con el mencionado Decreto se regula su contenido (artículo 3), su composición (artículo 6), sus límites (artículo 3.3) y el procedimiento (artículo 7) que ha de seguirse para su aprobación.

Básicamente ha de ser éste un documento que refleje la situación actual del desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Brenes en cuanto a la clasificación y categorización del suelo de acuerdo con lo establecido por el artículo 10.1.A).c.a) de la LOUA. Debe establecer para las Unidades de Actuación del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de uso global residencial pendientes de desarrollo y sin planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente las disposiciones que garanticen el cumplimiento de lo dispuesto por el 10.1.A).b) de la LOUA, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Garantizar el cumplimiento de los estándares que para Sistemas Generales establece la LOUA en su artículo 10.1.A).c.1). Los Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado de acuerdo con lo establecido por el artículo 10.1.A).c.d) de la LOUA. Áreas de reparto, su aprovechamiento medio y los coeficientes de homogeneización necesarios para determinar el aprovechamiento de cada una de ellas. Espacios protegidos y previsión de programación para la ejecución de los ámbitos delimitados.

Es este, por tanto, un documento que actualiza legislativamente y documentalmente las actuales Normas Subsidiarias, incorporando en él, en gran medida, las determinaciones de la Ordenación Estructural fijadas por la LOUA en el artículo 10.A para los Planes Generales de Ordenación Urbanística en los términos fijados por el Decreto 11/2008, de 22 de enero.



### 3.- DETERMINACIONES.

El artículo 3 del Decreto 11/2008 establece en su apartado 1 que el documento de adaptación deberá contrastar la conformidad de sus determinaciones con lo regulado a tal efecto por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía respecto de la ordenación estructural. Esta regulación esta contenida en el artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuyo contenido al respecto es el siguiente:

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública .

Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1 g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.



### 3.1. CLASIFICACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL SUELO DEL MUNICIPIO

El apartado a) del Decreto 11/2008 establece:

*Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente.*

El documento de adaptación efectúa conforme a lo establecido en los artículos 45, 46 y 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía la siguiente clasificación y categorización del suelo:

Clasificación	Categoría
Urbano	Consolidado
	No consolidado
Urbanizable	Ordenado
	Sectorizado
	No sectorizado
No urbanizable	De carácter Natural o Rural
	De especial protección por la Planificación Territorial o Urbanística
	De especial protección por la legislación específica

El documento se ajusta a las delimitaciones del actual documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Brenes incluidas sus innovaciones aprobadas definitivamente. Y a lo establecido por el artículo 4 del Decreto 11/2008 que establece:

Los criterios para la clasificación del suelo se ajustarán a lo establecido por los artículos 45, 46 y 47 de la LOUA y artículo 4 del Decreto 11/2008.

a) El Suelo urbano consolidado será el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre

2. Asimismo, los criterios de clasificación para el suelo urbanizable serán:

a) Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

b) Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.

c) El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como suelo urbanizable no sectorizado.



3. El suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

4. Los terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente, excepto cuando tengan aprobado definitivamente plan especial de ordenación o instrumento adecuado de regularización al efecto.

**3.1.1 Incorpora al suelo urbano consolidado** el que esta clasificado como urbano por la Norma Subsidiaria de Planeamiento y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo a saber:

## ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO INTEGRADO

### DE EXTENSIÓN

- API-1 La totalidad del Sector AE3 Extensión residencial en el sector “Camino del Bodegón”.
- API-2 La totalidad del Sector AE7 Extensión residencial en el sector “Carretera de Villaverde”.
- API-3 La Unidad de Ejecución 1 del Sector AE2 Extensión industrial en la prolongación de la Avda. de Sevilla.
- API-4 Las Unidades de Ejecución 1 y 2 del Sector AE5 Extensión residencial en el sector “Camino Cható”.
- API-5 La Unidad de Actuación AEL1.

Los que estando clasificados como suelo urbano estaban incluidos en Unidades de Actuación, tienen aprobados el planeamiento de desarrollo y han sido transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA a saber:

### DE REFORMA INTERIOR

- API-6 La Unidad de Ejecución 1 de la Actuación ARI3 Remodelación del perímetro urbano noroccidental, sector nº 3.
- API-7 La Unidad de Actuación ARI5 Remodelación conjunto de parcelas en el Paseo del Agua.
- API-8 La Unidad de Actuación ARI6 Remodelación “fábrica de papel”, en el camino de la Encinilla.
- API-9 La Unidad de Actuación ARI10 Remodelación Camino del Chato.
- API-10 La Unidad de Actuación ARI11 Remodelación Vicente Aleixandre I.



Los antes indicados Sectores o Unidades de Actuación se identifican como Ámbitos de Planeamiento Integrados (API), y se corresponden con aquellos ámbitos territoriales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente en terrenos clasificados bien como Suelo Urbano o como Urbanizable, y en los cuales se ha completado la urbanización y ha sido recibida la misma por el Ayuntamiento de Brenes.

En estos casos, el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA como criterio general asume las determinaciones de esos instrumentos de planeamiento pormenorizado vigentes. En los ámbitos de las API, el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA remite a la ordenación pormenorizada aprobada.

Las actuaciones de viario ya ejecutadas

#### ACTUACIONES SIMPLES DE VIARIO

- AV-4. Remodelación de la prolongación de la Avenida de Sevilla.
- AV-10. Ensanche de la calle Travesía Miguel Luanco
- AV-15. Rectificación de alineación en prolongación de la Avda. de Portugal.

Las actuaciones de equipamiento ya ejecutadas

#### ACTUACIONES SIMPLES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- AEC-1. Ampliación de la parcela de las instalaciones deportivas de la prolongación de la Avda. de Sevilla.
- AEC-2. Ampliación de la parcela de las instalaciones deportivas del camino de la Encinilla.
- AEC-3 Parque de Bomberos
- AEC-4 Parcela para Ayuntamiento

#### **3.1.2 Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio**

En el suelo urbano no consolidado, el presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA se identifican como Ámbitos de Planeamiento Transitorio (APT), aquellos ámbitos territoriales de la Norma Subsidiaria de Planeamiento con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente en terrenos clasificados bien como Suelo Urbano o como Urbanizable, siempre que en este último caso hayan culminado al menos las infraestructuras básicas.

Estos terrenos que se identifican (entre otros) como Ámbitos de Planeamiento Transitorio (APT) merecen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio por cuanto están en proceso de ejecución.

Se engloban en esta tipología:





- Los terrenos clasificados como suelo urbano por la Norma Subsidiaria de Planeamiento sometidos a Planes Especiales de Reforma interior aprobados definitivamente y en proceso de ejecución urbanística.

- Y aquellas unidades de ejecución del suelo urbano de la Norma Subsidiaria de Planeamiento que tienen aprobado inicial o definitivamente el Planeamiento de desarrollo.

En estos casos, el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA como criterio general asume las determinaciones de esos instrumentos de planeamiento pormenorizado vigentes que se encuentran en proceso de ejecución urbanística. En los ámbitos de las APT, el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA remite a la ordenación pormenorizada aprobada.

Tienen el carácter de Suelo Urbano No Consolidado, si bien se reconoce esta categoría con carácter de transitorio, hasta tanto se proceda a la culminación de las obras de urbanización, las siguientes Áreas de Planeamiento Transitorio:

### ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO TRANSITORIO

#### EJECUTADOS PENDIENTES DE RECEPCIÓN

- APT.1: La Unidad de Ejecución 2 de la Actuación ARI3 Remodelación del perímetro urbano noroccidental, sector nº 3. Cuyo Plan Especial fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 15/11/95.

#### PENDIENTES DE EJECUCIÓN

- APT.2: La Unidad de Actuación ARI15 Remodelación Vicente Aleixandre II. Cuyo Estudio de Detalles fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 18-Abril-07.
- APT.3: La Unidad de Actuación ARI13 Remodelación conjunto de viviendas en carretera de La Rinconada. Cuyo Estudio de Detalles fue aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía de 26/06/08.
- APT.4: La Unidad de Actuación ARI16 Remodelación conjunto de parcelas en Paseo del Agua II. Cuyo Estudio de Detalles fue aprobado por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 12-febrero-06.

**3.1.3 Incorpora como suelo urbano no consolidado** el resto del suelo clasificado como urbano (delimitado en áreas de reforma interior) por el planeamiento vigente.



En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre

### ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR

- La Unidad de Actuación ARI1 Remodelación del perímetro urbano noroccidental, sector nº 1.
- La Unidad de Actuación ARI2 Remodelación del perímetro urbano noroccidental, sector nº 2.
- La Unidad de Actuación ARI4 Remodelación conjunto de parcelas en la calle Federico García Lorca.
- La Unidad de Actuación ARI8 Remodelación del perímetro urbano en la barriada de Pelagatos.
- La Unidad de Actuación ARI9 Ordenación de conjunto de parcelas situadas entre urbanización "Las Cigüeñas" y el nuevo cauce del arroyo Bodegón.
- La Unidad de Actuación ARI14 Remodelación conjunto Gasolinera en carretera de La Rinconada.

### ACTUACIONES SIMPLES DE VIARIO

- La Unidad de Viario AV4.1 Nuevo viario en zona de la gasolinera de la SE-8004.
- La Unidad de Viario AV5 Conexión SE-8004 con la carretera del Bodegón
- La Unidad de Viario AV6 Nuevo vial perimetral junto al ferrocarril y remodelación del Camino del Cható.
- La Unidad de Viario AV8 Cambio de alineación en la Avda José Fdez Vega
- La Unidad de Viario AV16 Prolongación de la calle Azucena en Barriada de Pelagatos.
- AV-17 Nuevo viario en zona "La cigüeña"
- La Unidad de Viario AV-19 Ampliación de la calle Virgen del Carmen entre Amargura y Triana



**3.1.4 Incorpora como suelo urbanizable ordenado** el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por La Norma Subsidiaria de Planeamiento y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

#### ACTUACIONES INTEGRADAS DE EXTENSIÓN

- La unidad de ejecución 2 del Sector AE2 Extensión industrial en la prolongación de la Avda. de Sevilla. Cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30/06/00.
- El Sector AE1 Extensión industrial en la prolongación de la Avda. de Sevilla, Cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19/11/98.
- La unidad de ejecución 3 del Sector AE5. Cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 5/06/97.
- El Sector AE8 Extensión residencial en el sector “Carretera de Tocina, Cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla el 08-Julio-05

#### ACTUACIONES SIMPLES DE VIARIO

- AV-14 Prolongación de la calle Clavel en Barriada de Pelagatos.

**3.1.5 Incorpora como suelo urbanizable sectorizado** aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por La Norma Subsidiaria de Planeamiento.

#### ACTUACIONES INTEGRADAS DE EXTENSIÓN

- El Sector AE-4 Extensión industrial en margen izquierdo de prolongación de la Avda. de Portugal.
- El Sector AE-6 Extensión industrial en el sector “Paseo del Agua”.
- El Sector AE-9 Extensión industrial en margen derecho de prolongación de Avda. de Portugal.
- El Sector AE-10 Extensión Residencial en el sector Suroeste.
- El Sector AE-11 Extensión residencial en la carretera de Tocina.

#### ACTUACIONES SIMPLES DE ESPACIOS LIBRES:

- AEL-3 Restos de AEL-1 espacio libre en arroyo Buenavista
- AEL-4 Nuevo espacio libre en arroyo Las Culebras II



**3.1.6 Incorpora como suelo no urbanizable** el que así está clasificado por la Norma Subsidiaria de Planeamiento, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial

#### ACTUACIONES SIMPLES DE VIARIO

- AV-1. Paso a través del ferrocarril en el camino del Bodegón
- AV-3. Paso a través del ferrocarril en la carretera de Tocina
- AV-18. Nuevo vial de enlace del Paseo del Agua con la carretera a Villaverde.

#### ACTUACIONES SIMPLES DE ESPACIOS LIBRES

- AEL-2 Zona márgenes del río
- AEL-5 Zona del entorno del recinto ferial

#### ACTUACIONES LIBRES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- AEC-6 Zona de recinto ferial
- AEC-5 Depuradora.

#### ACTUACIONES SIMPLES DE OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

- AA-1 Rectificación y canalización del cauce del arroyo de Buenavista



### **3.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

El apartado b) del Decreto 11/2008 establece:

*Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

*La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.*

Es el establecimiento, entre otras, de las disposiciones que faciliten la construcción de viviendas protegidas, tal como aparece en el título del mismo, el principal motivo de la aprobación del Decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. Ya en el inicio de su exposición de motivos el Decreto 11/2008 establece que para favorecer el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada, derecho constitucional, los poderes públicos estarán obligados a la promoción pública de la vivienda. A fin de posibilitar que las Administraciones Públicas dispongan de mecanismos que les permita dar cumplimiento al referido mandato se dictan mediante este Decreto (como culminación de un proceso en el que se incardinan la Ley básica estatal 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, que modificó la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía), las disposiciones que garanticen el suelo suficiente destinado a viviendas protegidas.

Como quiera que sólo la adaptación del Planeamiento General en vigor en los Municipios Andaluces a esta novedosa normativa permitiría que estos pudieran en la medida de sus posibilidades incidir en el mercado de la vivienda a fin de que se pusieran en el mercado viviendas a precio tasado (en venta o alquiler) asequibles a los sectores más desfavorecidos de la población. El Decreto 11/2008 ha abordado también esta materia, prevista en la LOUA, pero sin desarrollo.

El documento de adaptación obliga a que en cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Quedando exceptuados los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, y aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.



Estas actuaciones son:

- La Unidad de Ejecución 3 del Sector AE5. Cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 5/06/97.
- El Sector AE8, Cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla el 08-Julio-05
- El Sector AE10. Cuyo Plan Parcial fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno de 27/10/01.
- La Unidad de Ejecución 2 de la Actuación ARI3. Cuyo Plan Especial fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 15/11/95.
- La Unidad de Actuación ARI15 Vicente Aleixandre II. Cuyo Estudio de Detalles fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 18-Abril-07.
- La Unidad de Actuación ARI16 Remodelación conjunto de parcelas en Paseo del Agua II. Cuyo Estudio de Detalles fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 12-febrero-06.

También tiene, a la fecha de inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial, la aprobación inicial el Plan Parcial del Sector AE-11. Pero, como quiera que en él el Ayuntamiento de Brenes es el titular del 72,60% del suelo, la Empresa Pública del Suelo (EPSA) es la titular del 3,67% y la empresa Valdivia Guzmán Promociones SL del 23,73% y esta última esta de acuerdo (se adjunta documento al efecto como anexo) en que en dicho Plan la reserva legal para vivienda protegida, se amplíe a la totalidad de la edificabilidad del mismo es por lo que no se incorpora esta actuación a las excepciones indicadas.

Con ello el documento de adaptación establece un porcentaje de edificabilidad destinada a vivienda protegida del 52% (muy por encima de lo establecido por la LOUA) que se concretaran en un número de viviendas protegidas de 343 que representan un 61% de las viviendas totales previstas por el documento de adaptación.

Las actuaciones que deberán incorporar las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública son:

Denominación	Descripción
ARI-1	La Unidad de Actuación ARI1 Remodelación del perímetro urbano noroccidental, sector nº 1.
ARI-2	La Unidad de Actuación ARI2 Remodelación del perímetro urbano noroccidental, sector nº 2.
ARI-4	La Unidad de Actuación ARI4 Remodelación conjunto de parcelas en la calle Federico García Lorca.
ARI-9	La Unidad de Actuación ARI9 Ordenación de conjunto de parcelas situadas entre urbanización "Las Cigüeñas" y el nuevo cauce del arroyo Bodegón.
AV-6	La Unidad de Viario AV6 Nuevo vial perimetral junto al ferrocarril y remodelación del Camino del Cható.
AV.8	La Unidad de Viario AV8 Cambio de alineación en la Avda José Fdez Vega
AV-19	La Unidad de Viario AV19 Ampliación de la calle Virgen del Carmen entre Amargura y Triana
AE-11	El Sector AE11 Extensión residencial en la carretera de Tocina.

Y lo harán en según se establece en las fichas anexas a esta memoria y en la tabla siguiente:

Denominación de la Actuación	Edificabilidad Residencial		Nº de viviendas	
	Total	Vivienda Protegida	Total (Max)	Viv Prot (Mínimas)
ARI-1 ( Noroccidental 1)	5.636,05	1.690,81	43	13
ARI-2 ( Noroccidental 2)	15.418,94	4.625,68	118	36
ARI-4 (Fco García Lorca)	3.353,30	1.005,99	26	8
ARI-9 (La Cigüeña)	6.964,40	2.089,32	51	16
AV-6 (Vial junto ferrocarril)	10.720,00	3.216,00	82	25
AV.8 (José Fernández Vega)	1.477,92	443,38	11	3
AV-19 (Virgen del Carmen)	376,50	112,95	3	1
AE-11	35.025,25	27.303,96	247	247
Total	78.972,36	40.488,09	581	349



### 3.3. LOS SISTEMAS GENERALES.

El apartado c) del Decreto 11/2008 establece:

*Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.*

*Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:*

*1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.*

*2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.*

*A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial*

*Artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002: Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo **entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante**, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.*

El documento refleja las redes de Sistemas Generales con destino a parques, jardines y espacios libres públicos, dotaciones de uso educativo, deportivo, sanitario u otros. En relación al Sistema General de espacios libres, el documento no computa el parque periurbano del margen del río Guadalquivir al considerar que forma parte de los sistemas generales de ámbito superior al Municipio. El cómputo del Sistema General de espacios libres Municipales ha de hacerse sobre la base poblacional que este documento fija para el plazo de revisión del mismo. Como quiera que la revisión se plantea para el año 2016, y el crecimiento medio fijado por la estadística oficial de la Junta de Andalucía de los últimos años es de:

Junta de Andalucía Población total (Padrón)					
	2006	2005	2004	2003	2002
Brenes	11.820	11.412	11.156	10.929	10.781
Incremento	408	256	227	148	
Incremento porcentual	3,58%	2,29%	2,08%	1,37%	
Media	2,33%				

Para 2016 (dos cuatrienios) los habitantes previstos para el Municipio de Brenes son 13.127 habitantes, lo que determina una superficie de Sistema General de espacios libres según el 10.1.A).c).c1) de al LOUA entre 65.635,24 y 131.270,47 m<sup>2</sup>

Como puede apreciarse la superficie resultante del Sistema General de Espacios Libres propuesto (93.260,23 m<sup>2</sup>s) esta en el límite superior establecido por el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.



Sistema General Espacios Libres			
Denominación	Unidad de Actuación	Clasificación	Superficie (m2)
Parques	AEL-1	Suelo Urbano	18.599,71
	AEL-1	Suelo Urbano	4.275,29
	AEL-3	Suelo Urbanizable	1.735,52
	AEL-4	Suelo Urbanizable	34.776,75
	AEL-5	Suelo No Urbanizable	33.872,96
Superficie total			93.260,23
Habitantes			13.127
Superficie por habitantes (m2/hab)			7,10
Parques Periurbano	AEL2	Suelo No Urbanizable	700.853,04
	AEL2	Suelo No Urbanizable	138.275,56
	AEL2	Suelo No Urbanizable	283.947,92
		Suelo No Urbanizable	

Las Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integran la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local son:

Sistema General Docente			
Tipo	Denominación	Clasificación	Superficie (m2)
Infantil - Primaria	C.P. Miguel Hernández	Urbano	8.532,00
	C.P. Manuel de Falla	Urbano	9.385,00
	C.P. Vicente Aleixandre	Urbano	8.819,00
	Área de extensión 5	Urbanizable Ordenado	2.500,00
	Área de extensión 8	Urbanizable Ordenado	2.513,00
Secundaria - Bachillerato - FP 1er y 2º Grado	I.E.S. Jacarandá	Urbano	11.125,00
	El Chato	Urbano	6.703,29
Educación de Adultos	Centro Cívico (1)	Urbano	5.628,68
Guarderías	Área de extensión 3	Urbano	760,00
Superficie total			55.965,97
Habitantes			13.127
Superficie por habitantes (m2/hab)			4,26
(1) Ocupa una parte del edificio edificado en la parcela			

Sistema General Deportivo		
Denominación	Clasificación	Superficie (m2)
Polideportivo (1)	Urbano	50.024,61
Campo de fútbol	Urbano	16.126,99
Superficie total		66.151,60
Habitantes		13.127
Superficie por habitantes (m2/hab)		5,04
(1) Incluye piscina (12,5*25), Pista de atletismo 8 calles 400 mts, pabellón cubierto con vestuarios y pista polideportiva, pista de tenis y circuito .... Al aire libre		

Sistema de Interés Público y social		
Denominación	Clasificación	Superficie (m2)
Centro de día (1)	Urbano	5.628,68
Centro de mayores	Urbano	1.448,36
Residencia de ancianos	Urbano	1.773,55
Centro Cívico	Urbano	5.628,68
Biblioteca - Casa de Cultura	Urbano	833,06
Sala de usos múltiples	Urbano	2.571,28
Centro de Salud	Urbano	1.333,93
Mercado	Urbano	1.260,65
Ayuntamiento	Urbano	1.081,40
Servicios Sociales	Urbano	397,40
Juzgados (1)	Urbano	5.628,68
Policía Local	Urbano	104,08
Guardia Civil	Urbano	806,32
Bomberos	Urbano	1.519,78
Protección Civil	Urbano	104,08
Cementerio	No Urbanizable	10.032,56
Estación de Cercanías	Urbano	13.973,75
EDAR	No Urbanizable	12.091,85
Estaciones de Bombeo Pluviales - Fecales	Urbano	108,84
Centro TAS	Urbano	5.700,00
Recinto Ferial	No Urbanizable	134.674,86
(1) Ocupa una parte del edificio edificado en la parcela		

En relación al Sistema General de Comunicaciones el documento establece las protecciones necesarias para el correcto funcionamiento de la Estación de Cercanías de RENFE, principal nodo de comunicaciones entre el Municipio y Sevilla.

Con el fin de dar cumplimiento al artículo 3 apartado 2.c del Decreto 11/2008 a continuación se relacionan los equipamientos que no estando incluidos en los apartados anteriores han sido obtenidos en el proceso de ejecución del Planeamiento. Se diferencian entre los equipamientos de ámbitos de planeamiento ejecutado y recibido por el Ayuntamiento, ámbitos de planeamientos urbanizados pero pendientes de recepción y ámbitos de planeamiento aprobados y pendientes de ejecución. Los Sectores AE7 Y AE3 incorporan dos zonas docentes de 10.000 m<sup>2</sup> cada una que no se incorporan en el cuadro al estar en los cuadros relativos a Sistema General Docente (I.E.S. Jacarandá) la superficie del Sector AE-3 y Sistema de Interés Público y social (Centro Cívico y Centro TAS) la superficie del Sector AE-7.

Estado	Denominación	Superficie	Jardines	Área de Juegos	Deportivo	SIPS	Docente
Recepcionada	Sector AE-7(1)	108.850,00	6.795,46	1.606,46	1.397,07	876,00	
			2.500,00	1.643,00			
	Sector AE-3(2)	92.700,00	7.439,00	1.542,00	2.200,00	740,00	
			982,00				
	Sector AE-5(3)	70.504,00	1.640,00	2.658,25		498,04	
				2.160,21			
Ejecutada pendiente de recepción	Sector AE-2(4)	28.183,00	2.946,63				
	Sector AE-5(5)		640,00				2.490,00
	Sector AE-1	81.176,00	8.288,80		1.724,10	1.648,10	
Pendientes de ejecución	Unidad ARI-3(6)	51.946,00	2.968,00				
	Sector AE-2(7)					1.190,40	
	Sector AE8	72.254,00	2.790,00	1.017,00		430,00	1.001,00
			1.504,00				1.500,00
			1.913,00				
<b>TOTAL</b>			<b>42.567,10</b>	<b>8.466,71</b>	<b>5.321,17</b>	<b>5.382,54</b>	<b>3.491,00</b>

(1) La zona escolar la ocupan el Centro Cívico y el TAS incorporados como Sistemas Generales

(2) La zona escolar la ocupan el Centro de Secundaria y Bachillerato incorporados como Sistemas Generales

(3) Unidades de Ejecución 1 y 2

(4) Unidad de Ejecución 1

(5) Unidad de Ejecución 3

(6) Unidad de Ejecución 1

(7) Unidad de Ejecución 2

El resto de cesiones hasta completar los 3.000 m<sup>2</sup> por ha de los sectores AE-3, AE-5, AE-7 Y AE-8.se han realizado en el Sistema General de espacios libres (Unidad de Actuación AEL-1)



### 3.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

El apartado d) y e) del Decreto 11/2008 establecen:

*Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.*

*Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

El documento fija:

Para las distintas Zonas del Suelo Urbano Consolidado los usos e intensidades globales, indicando además los usos compatibles y los prohibidos, así como los parámetros de densidad e inmensidad máxima, que sirven como regulación de las Ordenanzas. Para ello se han computado según las distintas zonas (Áreas homogéneas definidas por el documento y delimitadas en el plano 9 del mismo) del suelo urbano consolidado la edificabilidad total según las ordenanzas de aplicación y se ha dividido por la superficie total de la zona (suelos edificables, viales y suelo de equipamientos).

Para las distintas Áreas de Reforma Interior y Unidades de Actuación, del Suelo Urbano No Consolidado mediante las correspondientes Fichas de Desarrollo, el uso y la intensidad global previsto para cada ámbito. En las áreas de reforma interior, la densidad en ningún caso es superior a 100 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (artículo 17.5 de la LOUA).

Y para los distintos Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, mediante las correspondientes Fichas de Desarrollo, el uso y la intensidad prevista para cada ámbito.

La determinación del uso global responde a criterios de coherencia de la estructura urbana y a la no coexistencia inmediata de usos difícilmente compatibles por motivos de calidad ambiental, tales como residencia-industria.

La determinación de la intensidad global responde a los siguientes criterios:

En el Suelo Urbano Consolidado, al mantenimiento de sus características actuales; en el Suelo Urbano No Consolidado, a las condiciones del entorno urbano en cada caso y a los objetivos de la ordenación pormenorizada para cada ámbito; y en el Suelo Urbanizable Sectorizado, a la búsqueda de una densidad urbana sostenible y adecuada a los usos determinados en cada caso, compatible con la creación de un espacio urbano complejo y coherente con las características generales del municipio.

#### 3.4.1 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

La gran importancia de la delimitación de las Áreas de Reparto esta en el hecho de ser los ámbitos en los que se producirá el equilibrio, para todos los titulares, de los beneficios y las cargas del Planeamiento General. Su regulación esta contenida en el artículo 58 de la LOUA que establece a tal efecto en su apartado 1:



- Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos. La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.
- Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

También ha de considerarse para la delimitación de las Áreas de Reparto en el suelo urbanizable lo que a tal efecto establece el Decreto 11/2008 fijando que este documento contendrá las ya delimitadas.

Y por último habrá de considerarse que las Normas Subsidiarias de Brenes no contienen ni delimitación de Áreas de Reparto ni fijación de sus correspondientes Aprovechamientos Medios. Por lo que cualquier traslación automática de su contenido es imposible.

Así este documento delimita:

- Para el suelo urbano no consolidado un área de reparto por cada Unidad de Actuación de las que estando definidas por las Normas Subsidiarias no cuentan con el Planeamiento de Desarrollo aprobado inicialmente.
- Para el Suelo Urbanizable Sectorizado un Área de Reparto para cada Sector de los delimitados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que no cuenten con aprobación inicial. Y ello a fin de que tal como establece el artículo 17 de la LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, la densidad y, en su caso, edificabilidad sean adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de la Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Considerando a su vez lo que a tal efecto establece el artículo 5 del Decreto 11/2008, al excepcionar los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Por otra parte, el documento fija como Aprovechamiento Medio de cada una de las Área de Reparto delimitada en el Suelo Urbanizable Sectorizado, según establecen tanto la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA) en su disposición transitoria primera. (Disposiciones de inmediata aplicación: régimen urbanístico y valoraciones del suelo) en su regla 2ª apartado b. Como el Decreto 11/2008 en su artículo 3 apartado 2 subapartado e) que los aprovechamientos fijados por el planeamiento en vigor en términos de aprovechamiento tipo se entenderán establecidos, a todos los efectos, en los de aprovechamiento medio. Como quiera que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Brenes establecen en su artículo 4.3.0.7 (Sectores residenciales



urbanizable) un aprovechamiento urbanístico máximo único para todos los Sectores Residenciales resultante de la aplicación a su superficie de una edificabilidad de 0,576 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s equiparable al aprovechamiento tipo establecido por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Es por lo que se considera para este documento el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto delimitada para el Suelo Urbanizable Sectorizado el de 0,576 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Así como que tanto las Áreas de Reparto como el Aprovechamiento Medio según el artículo 10.1.A.e han de formar parte de las determinaciones de carácter estructural que debe contener el documento de adaptación.

También se justifica el cumplimiento de los artículos 59, 60 y 61 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, considerando las diferencias de valor entre los distintos usos y tipologías, así como entre la edificación en régimen libre y protegida.

Y por último tal como establece el artículo 5 del Decreto 11/2008 (Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.). *En la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, las adaptaciones deberán respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.*

A estos efectos todos los Sectores de Suelo Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Brenes tienen aprobados inicialmente su Planeamiento de Desarrollo salvo el Sector AE6 y AE9. En la tabla siguiente se indican los sectores y la fecha de aprobación inicial de su correspondiente Plan Parcial:

Denominación	Estado Actual	Clasificación Propuesta	Categoría Propuesta	Fecha Aprobación Inicial Plan Parcial
Sector AE1	Urbanizado pendiente de recepcionarse la urbanización	Urbanizable	Ordenado	26/03/1998
Sector AE2-UE1	Urbanizado	Urbano	Consolidado	
Sector AE2-UE2	Sin urbanizar	Urbanizable	Ordenado	19/01/2000
Sector AE3	Urbanizado	Urbano	Consolidado	
Sector AE4	Sin urbanizar	Urbanizable	Ordenado	20/11/1990
Sector AE5-UE1 y UE2	Urbanizado	Urbano	Consolidado	
Sector AE5-UE3	Urbanizado pendiente de recepcionarse la urbanización	Urbanizable	Ordenado	17/08/1993
Sector AE6	Sin urbanizar	Urbanizable	Sectorizado	
Sector AE7	Urbanizado	Urbano	Consolidado	
Sector AE8	Sin urbanizar	Urbanizable	Ordenado	09/09/2002
Sector AE9	Sin urbanizar	Urbanizable	Sectorizado	
Sector AE10	Sin urbanizar	Urbanizable	Ordenado	14/01/2003
Sector AE11	Sin urbanizar	Urbanizable	Sectorizado	

Igualmente las Unidades de Actuación de Remodelación de los suelos urbanos tienen el siguiente nivel de desarrollo:

Unidades de Actuación de Reforma Interior				
Denominación	Estado Actual	Clasificación Propuesta	Categoría Propuesta	Fecha Aprobación Inicial / definitiva del Planeamiento de desarrollo
Unidad Reforma Interior ARI1	Sin urbanizar	Urbano	No Consolidado	
Unidad Reforma Interior ARI2	Sin urbanizar	Urbano	No Consolidado	
Unidad Reforma Interior ARI3-UE1	Urbanizado	Urbano	Consolidado	Aprobación Definitiva Res CPOTU 15/11/95
Unidad Reforma Interior ARI3-UE2	Urbanizado pendiente de recepcionarse la urbanización	Urbano	No Consolidado	Aprobación Definitiva Res CPOTU 15/11/95
Unidad Reforma Interior ARI4	Sin urbanizar	Urbano	No Consolidado	
Unidad Reforma Interior ARI5	Urbanizado	Urbano	Consolidado	Aprobación Definitiva Pleno 7/07/03
Unidad Reforma Interior ARI6	Urbanizado	Urbano	Consolidado	Aprobación Definitiva Pleno 1/04/05
Unidad Reforma Interior ARI8	Sin urbanizar	Urbano	No Consolidado	
Unidad Reforma Interior ARI9	Sin urbanizar	Urbano	No Consolidado	
Unidad Reforma Interior ARI10	Urbanizado	Urbano	Consolidado	Aprobación Definitiva Pleno 27/10/01
Unidad Reforma Interior ARI11	Urbanizado	Urbano	Consolidado	
Unidad Reforma Interior ARI13	Sin urbanizar	Urbano	No Consolidado	Aprobación Inicial Resol Alcalde 26/06/2008
Unidad Reforma Interior ARI14	Sin urbanizar	Urbano	No Consolidado	
Unidad Reforma Interior ARI15	Sin urbanizar	Urbano	No Consolidado	Aprobación Definitiva Pleno 18/04/07
Unidad Reforma Interior ARI16	Sin urbanizar	Urbano	No Consolidado	Aprobación Definitiva Pleno 12/02/06
Actuación de viario AV8	Sin urbanizar	Urbano	No Consolidado	
Actuación de viario AV19	Sin urbanizar	Urbano	No Consolidado	
Actuación de viario AV6	Sin urbanizar	Urbano	No Consolidado	

Se considera pues necesario, como se ha indicado, definir para el suelo Urbano No Consolidado un Área de Reparto por cada Unidad de Actuación, cuyo aprovechamiento medio es definido en párrafos posteriores.

Área de reparto	Ámbito
AR1-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI1
AR2-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI2
AR3-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI4
AR4-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI9
AR5-SUNC	Actuación de Viario AV6
AR6-SUNC	Actuación de Viario AV8
AR7-SUNC	Actuación de Viario AV19
AR8-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI8
AR9-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI14

Quedando las Unidades de Actuación: Unidad Reforma Interior ARI3- UE2, Unidad Reforma Interior ARI13, Unidad Reforma Interior ARI15 y Unidad Reforma Interior ARI16 con las dotaciones, densidades y edificabilidades definidas por los Planeamientos de Ordenación propios.

Unidad de Actuación	Planeamiento de Desarrollo
Unidad Reforma Interior ARI3 – Unidad de Ejecución 2	Plan Especial
Unidad Reforma Interior ARI13	Estudio de Detalles
Unidad Reforma Interior ARI15	Estudio de Detalles
Unidad Reforma Interior ARI16	Estudio de Detalles

Para el suelo Urbanizable Sectorizado (Sectores AE6, AE9 y AE11) se define un Área de Reparto para cada Sector cuyos aprovechamientos medios son definidos en párrafos posteriores.

Área de reparto	Ámbito
AR1-SUS	Sector AE-6
AR2-SUS	Sector AE-9
AR3-SUS	Sector AE-11

Quedando los Sectores: Sector AE2-UE2, Sector AE4, Sector AE5-UE3, Sector AE8 y Sector AE10 con las dotaciones, densidades y edificabilidades definidas por los Planeamientos de Ordenación propios.

Unidad de Actuación	Planeamiento de Desarrollo
Sector AE-2 - Unidad de Ejecución 2	Plan Parcial
Sector AE-4	Plan Parcial
Sector AE-5 - Unidad de Ejecución 3	Plan Parcial
Sector AE-8	Plan Parcial
Sector AE-10	Plan Parcial
Sector AE-11	Plan Parcial





La determinación del Aprovechamiento Medio según el artículo 60 de la LOUA se fijará para cada Área de Reparto que se delimite, mediante coeficientes unitarios del uso característico y de la tipología.

Y se calculará:

a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene "dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos".

Habrà de considerarse que "si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado".

b) En el Suelo Urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino excluidas las dotaciones públicas existentes que estén afectadas a su destino.

Para el cálculo del Aprovechamiento Medio deben aplicarse distintos coeficientes de ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren:

#### 1.- Coeficientes de uso y tipología (artículo 61.1 de la LOUA)

Para el cálculo del aprovechamiento objetivo total el Planeamiento General debe de realizar la operación de homogeneizar las edificabilidades mediante la aplicación de coeficientes que justificadamente expresen el valor que se corresponde a cada uso y tipología edificatoria en relación con las demás no siendo necesario que el aprovechamiento urbanístico unitario sea el del uso predominante.

Deberán establecerse coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social (artículo 61.4 de la LOUA).

#### 2.- Coeficiente zonal o de localización (artículo 61.1 de la LOUA)

De forma potestativa, puede establecerse un coeficiente para cada área urbana o sector en relación con las demás, en función de su situación en la estructural territorial.

Estos coeficientes han sido analizados y se han fijado tal como se indica:

Coefficiente uso y topología: Estos coeficientes expresan el valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás, en este caso se han relacionado todas con el uso y la tipología predominante en el municipio, la vivienda unifamiliar entre medianeras. Para efectuar su cálculo se han determinados los valores básicos de repercusión de cada uso y tipología de acuerdo con las Normas de Valoración Catastrales ( $V_r = (V_v/K) - VC$ ) fijándose para ello previamente de manera empírica los valores en venta y el valor de la construcción de los distintos usos y tipologías en el municipio. Para la vivienda Protegida se han efectuado los cálculos a partir del valor del módulo de la vivienda protegida de régimen general.

Uso	Tipología	Valor Unitario €/M2C en venta (Vv)
Residencial	VP entre medianeras	1.166,67
	VP en bloque	1.076,92
	VL entre medianeras	1.502,53
	VL en bloque	1.248,26
Terciario	En planta baja	983,47
Industrial		1.090,91

Por tanto, la Unidad de Aprovechamiento está referida a un metro cuadrado de edificabilidad de vivienda libre de tipología unifamiliar. Y el coeficiente de uso se ha considerado en relación a la media de los rendimientos económico de los mismos en un plazo de tiempo determinado necesario para su puesta en el mercado.

El resultado es el de la tabla siguiente:

Uso	Tipología	Coefficiente uso y topología
Residencial	Vivienda Protegida entre medianeras	0,70
	Vivienda Protegida en bloque	0,67
	Vivienda Libre entre medianeras	1,00
	Vivienda Libre en bloque	0,83
Terciario		0,85
Industrial		0,80

Para el suelo urbano no consolidado, los aprovechamientos medios, edificabilidades globales ( $\leq 1,3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ ), densidades de viviendas ( $\leq 100 \text{ viv}/\text{ha}$ ) y superficie de sistemas generales adscritos se indican en la tabla siguiente.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL				
Área de reparto	Ámbito	Aprovechamiento Medio (ua/m2s)	Coficiente de edificabilidad Global (m2c/m2s)	Densidad máxima de viviendas (viv/ha)
AR1-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI1	1,015	1,125	86
AR2-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI2	0,766	0,848	65
AR3-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI4	0,790	0,875	67
AR4-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI9	0,558	0,712	52
AR5-SUNC	Actuación de Viario AV6	0,696	0,771	59
AR6-SUNC	Actuación de Viario AV8	0,999	1,275	96
AR7-SUNC	Actuación de Viario AV19	0,948	1,210	88

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL INDUSTRIAL			
Área de reparto	Ámbito	Aprovechamiento medio (ua/m2s)	Coficiente de edificabilidad Global (m2c/m2s)
AR8-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI8	0,481	0,600
AR9-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI14	0,481	0,600

El resto de determinaciones de las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado se establecen en el anexo de fichas de ordenación.

Para el suelo urbanizable, los aprovechamientos medios (con diferencias  $\leq 10\%$  salvo que se trate de ámbitos diferenciados en razón de los usos previstos), edificabilidades globales ( $\leq 1$  m2c/m2s), densidades de viviendas ( $\leq 75$  viv/ha) y superficie de sistemas generales adscritos se indican en la tabla siguiente.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO GLOBAL INDUSTRIAL			
Área de reparto	Ámbito	Aprovechamiento medio (ua/m2s)	Coficiente de edificabilidad Global (m2c/m2s)
AR1-SUS	Sector AE-6	0,401	0,500
AR2-SUS	Sector AE-9	0,401	0,500

Para el suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial sólo se establece un área de reparto en la cual se fija como Aprovechamiento Medio, según establecen la LOUA en su disposición transitoria primera en su regla 2ª apartado b y el Decreto 11/2008 en su artículo 3 apartado 2 subapartado e), el aprovechamiento tipo del planeamiento en vigor. Como quiera que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Brenes no

tienen establecido ningún aprovechamiento tipo pero si establecido en su artículo 4.3.0.7 (Sectores residenciales urbanizable) un coeficiente de edificabilidad máximo único para todos los Sectores Residenciales de 0,576 m<sup>2</sup>c equiparable al aprovechamiento tipo establecido por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Es por lo que se considera para este documento el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto delimitada para el Suelo Urbanizable Sectorizado el de 0,576 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Por último para este sector se ha considerado que el 100% de las viviendas que en él se realicen sean de protección pública lo que ha determinado la necesidad de ajustar la densidad de viviendas que el planeamiento en vigor fijaba para el sector, siendo el que definitivamente tendrá el de 57 viv/ha. Hecho éste que en virtud de lo establecido Decreto 11/2008 en su artículo 3 apartado 2 subapartado b) no ha de considerarse como una alteración sustancial.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO GLOBAL RESIDENCIAL					
Área de reparto	Ámbito	Aprovechamiento medio (ua/m <sup>2</sup> s)	Coeficiente de edificabilidad Global (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Densidad máxima de viviendas (viv/ha)	Sistemas Generales Adscritos
AR3-SUS	Sector AE-11	0,576	0,808	57	0,00

El resto de determinaciones de las Áreas de Reparto del suelo urbanizable sectorizado se establecen en el anexo de fichas de ordenación.



### **3.5. SEÑALAMIENTO DE LOS ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN DE SER OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

El apartado f) del Decreto 11/2008 establece:

*Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.*

El documento no incorpora ámbitos urbanos o edificaciones cuya protección deba tener carácter estructural, al no existir Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas u otros Bienes de Interés Cultural incoados o declarados.

No obstante se establecen las siguientes zonas de protección:

#### Protección de recursos hidrológicos y cauces públicos:

En orden a lo establecido en la Ley de Aguas, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y el Plan Hidrológico del Guadalquivir, en todos los cauces, embalses y otros componentes del Dominio Público Hidráulico, y como mínimo en los señalados en la planimetría de este documento, serán de aplicación las disposiciones de estos textos legales en cuanto a edificios y usos del suelo prohibidos o autorizables en los terrenos de los cauces públicos y de sus zonas de servidumbre y policía, limitaciones de uso en las áreas inundables, y autorizaciones o concesiones necesarias para las obras y usos en estos terrenos, utilización de aguas superficiales o subterráneas y vertidos a los cauces o al terreno; y otras determinaciones de esta normativa que sean de aplicación.

Se incorpora un mayor nivel de protección en las denominadas zonas de protección del Río Guadalquivir y los Arroyos del Cascajo, Sietearroyos, Buena vista y del Bodegón. Estas zonas se conforman a ambos lados del cauce y abarcan una distancia de 100 metros. En estas zonas se establece un régimen urbanístico de especial protección en orden a sus valores hidrológicos, ambientales y paisajísticos y a la especial fragilidad de este espacio. Permitted únicamente: Cercas, vallados e infraestructuras vinculadas a una explotación agraria. Infraestructuras y apertura de caminos y pistas siempre que ineludiblemente deban de atravesar estos espacios. Piscifactorías y Áreas recreativas, picaderos, granjas-escuela y campamentos de turismo siempre que los edificios y construcciones se sitúen fuera de la zona y en ésta tan sólo se localicen los espacios libres de la instalación.

#### Protección de los yacimientos arqueológicos:

Son estas unas zonas de protección formadas por el conjunto de las áreas de protección de los yacimientos arqueológicos del municipio señaladas por el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias de Brenes, como susceptibles de poseer restos arqueológicos. Para su protección se prevé que con carácter previo a cualquier actuación



en las zonas se lleven a cabo trabajos arqueológicos autorizados por la Consejería de Cultura y ejecutados por Arqueólogo titulado.

#### Zona de Protección de Carreteras:

Es esta una zona determinada por la aplicación de la legislación sectorial de carreteras, bien de ámbito Estatal (LEY 25/1988, de 29 de julio. de Carreteras y su Reglamento, Real Decreto 1812/1994, de 2 septiembre. Reglamento General de Carreteras), bien de ámbito Autonómico (LEY 8/200t de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía). Se clasifica como suelo no urbanizable de protección especial y se califica como Sistema General de Comunicaciones

Se excluye de la misma los suelos con la clasificación de urbanos del documento de adaptación.

#### Zona de Protección del Ferrocarril :

Es esta una zona determinada por la aplicación de la legislación sectorial de ferrocarriles, bien de ámbito Estatal (LEY 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento, REAL DECRETO 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario), bien de ámbito Autonómico (LEY 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía). Se clasifica como suelo no urbanizable de protección especial y se califica como Sistema General de Comunicaciones.

Se excluye de la misma los suelos con la clasificación de urbanos del documento de adaptación.

#### Zona de Protección de Vías Pecuarias:

Desde la perspectiva de que las vías pecuarias son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. Y de manera secundaria al ocio y otras actividades rurales.

Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal de Brenes, vienen recogidas en el plano de protección del suelo no urbanizable Número 7.

Las vías pecuarias tienen la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, de carácter integral y, además, la calificación de Sistemas Generales de Espacios Libres en esta clase de suelo. Se corresponden con las definidas en las Normas Subsidiarias. Incluido el tramo desafectado de la Vereda de Tocina entre el paso superior del ferrocarril y la calle Hnos Álvarez Quinteros y que fue recogido en esos términos en las modificaciones de las Normas Subsidiarias:

21. Nueva delimitación del sector AE-8 y creación del AE-11 ubicado en carretera de Tocina, en sesión celebrada el 18 de marzo de 2005.



22.Modificación del sector nororiental de Brenes ubicado en carretera de Tocina, en sesión celebrada el 18 de marzo de 2004.

Dado que esos documentos fueron informados favorablemente por el departamento correspondiente de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para su tramitación es por lo que se considera que este documento no cambia nada respecto del actual de las Normas Subsidiarias en relación con las vías pecuarias y que por tanto no necesita del informe sectorial.

Las actuaciones sobre vías pecuarias en los tramos que no estén ocupados por carreteras o caminos de tránsito rodado se atenderán a las siguientes condiciones:

- a) El uso será el de tránsito de ganado y personas como recorrido alternativo a la red de carreteras, con fines recreativos, deportivos o culturales. En ningún caso se autorizarán usos de carácter privado.
- b) Las actuaciones preferentes serán las de forestación.
- c) Se mantendrán los pavimentos tradicionales, prohibiéndose expresamente la utilización de pavimentos propios de vías de tránsito rodado.

En ningún caso se autorizará la invasión de las vías pecuarias con cerramientos de las fincas colindantes.



### **3.6. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS O DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

El apartado g) del Decreto 11/2008 establece:

*Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas..*

Las determinaciones del Planeamiento deben considerarse en el tiempo ya que el fin último del mismo es su ejecución y la misma depende de múltiples factores que pueden en unos casos dinamizarla y en otros ralentizarla cuando no paralizarla. Este control temporal debe realizarse, no sólo respecto de la ejecución propiamente dicha de las actuaciones, si no de todo el proceso hasta la edificación de los solares. Para llevar a cabo este control deben determinarse los hitos que estructuran el proceso y determinar los plazos de los mismos. Y ello desde una concepción del urbanismo como un servicio público que debe ser dirigido y controlado desde la Administración urbanística competente, en este caso el Ayuntamiento de Brenes.

Temporalmente este documento tiene una vigencia indefinida, no obstante se dispone que una vez transcurra el plazo de ocho años desde su entrada en vigor se analice el mismo a fin de determinar si es procedente efectuar su revisión. En base a esta premisa la programación de las actuaciones se priorizan en dos cuatrienios. Siendo coherente con el nivel de desarrollo de las mismas a la elaboración de este documento que se integren en el primer cuatrienio las actuaciones que estén incluidas en el suelo urbano no consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado (Áreas de Planeamiento Transitorio) y las incluidas en el suelo urbanizable ordenado. Así como las Actuaciones de viario estructurales y el espacio libre del arroyo Cascajo.

La ejecución de las actuaciones urbanísticas dependen y se materializan en los siguientes hitos:

En primer lugar de las determinaciones que este documento hace respecto de cada una: La delimitación, el programa y el sistema de ejecución.

En segundo término de:

La redacción del Planeamiento de desarrollo.

La iniciativa privada o el impulso de la iniciativa pública para iniciar el procedimiento de ejecución.

La redacción del documento de reparcelación por el cual el Ayuntamiento obtiene los terrenos necesarios para dotaciones y equipamientos y el suelo correspondiente a la participación de la Administración en las plusvalías generadas. Con él se produce la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre los propietarios del suelo.

La redacción del proyecto de urbanización y la contratación de las obras.



- La ejecución de las obras de urbanización.
- La edificación de los solares edificables resultantes.
- La edificación de viviendas protegidas.
- La recepción de la urbanización por el Municipio y su conservación.

Los hitos correspondientes a la delimitación y sistema de ejecución que contempla este documento vienen fijados por las Normas Subsidiarias en vigor. En general las actuaciones urbanísticas correspondientes a Sistemas Generales se ejecutarán mediante el sistema público de expropiación. Quedando el resto de las actuaciones en manos de la iniciativa privada y por tanto mediante el sistema de compensación.

Clase de suelo	Categoría de suelo	Denominación	Sistema de Ejecución
Urbano	No Consolidado	APT.4	ARI-13
		APT.5:	ARI-15
		APT.6	ARI-16
		ARI-1	
		ARI-2	
		ARI-4	
		ARI-8	
		ARI-9	
		ARI-14	
		AV-6	
		AV.8	
		AV-19	
		AV-4.1	
		AV-5	
AV-16			
Urbanizable	Ordenado	UE2-AE2	
		AE8	
		AV-14	
	Sectorizado	AE-4	
		AE-6	
		AE-9	
		AE-10	
		AE-11	
		AEL-3	
AEL-4			
No urbanizable		AV-1.	
		AV-3.	
		AV-18	
		AEL-2	
		AEL-5	
		AA-1	



La programación de estas actuaciones se realiza con criterios de crecimientos ordenados y flexibilidad. Siempre dependiente la flexibilidad de que se mantenga un crecimiento ordenado. Se establecen dos cuatrienios

Denominación	Cuatrienio
APT-4 (ARI13)	1º
APT-5 (ARI15)	1º
APT-6 (ARI16)	1º
ARI-1	2º
ARI-2	2º
ARI-4	2º
ARI-8	2º
ARI-9	2º
ARI-14	2º
AV-6	1º
AV.8	2º
AV-19	2º
AV-4.1	1º
AV-5	2º
AV-14	2º
UE2-AE2	1º
AE8	1º
AV-14	1º
AE-4	2º
AE-6	2º
AE-9	2º
AE-10	2º
AE-11	1º
AEL-3	1º
AEL-4	1º
AV-1.	2º
AV-3.	2º
AV-18	2º
AEL-2	2º
AEL-5	2º
AA-1	1º

Los sectores del suelo urbanizable ordenado y las actuaciones en el suelo urbano no consolidado con la ordenación aprobada (Áreas de Planeamiento Transitorio) o incluida en el documento de adaptación al cumplirse el cuatrienio deberá contar con Proyecto de Reparcelación y Urbanización aprobados, e iniciada la ejecución de las obras de urbanización.

Las Actuaciones incluidas en el suelo urbanizable sectorizado deberán de contar con el planeamiento de desarrollo aprobado en los dos primeros años del cuatrienio.

La inclusión de la Actuación en un cuatrienio determina que al finalizar el mismo deben contar con Proyecto de Reparcelación y Urbanización aprobados, e iniciada la ejecución



de las obras de urbanización. Para ello en el primer trimestre del tercer año deberá de haberse presentado la iniciativa para el desarrollo de la Actuación, de ser esta de iniciativa privada.

De no haberse aprobado el proyecto de reparcelación en el plazo establecido, y llegado el último día de la anualidad prevista para la aprobación del mismo, se procederá al cambio del sistema de ejecución.

De no fijarse plazos de ejecución concretos, por el Planeamiento de desarrollo, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 de meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses.

La edificación de los solares deberá iniciarse en el plazo de dos años, a contar desde la finalización de la urbanización y concluirse en el plazo de tres años desde la fecha de otorgamiento de la licencia de obras.

Los plazos para el inicio y terminación de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública deberán cumplir los siguientes hitos:

Deberán iniciar la construcción, para lo que habrán de haber obtenido la calificación provisional, en el plazo de dos años a contar desde la finalización de la urbanización.

Deberán estar terminadas y por tanto haber obtenido la calificación definitiva en el plazo de tres años desde la fecha de la calificación provisional.



#### 4.- JUSTIFICACIÓN DEL ANEXO III: NORMAS URBANÍSTICAS

Las Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Brenes se corresponden con las de un documento que como he indicado data en cuanto a su aprobación definitiva de 1991, pero que se redactó entre los años 1989 y 1990. Por tanto es un documento que está desfasado legislativamente. Sin ser exhaustivo:

A nivel urbanístico su redacción es anterior al hoy derogado Texto Refundido del 92, a las diferentes normas estatales del suelo hasta el actual texto refundido de 2008 y a la normativa autonómica, en especial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A nivel sectorial es tan amplia la normativa posterior a las Normas Subsidiarias que necesitaríamos varios folios para desarrollarla. Pero como botón de muestra las siguientes:

- ✓ DECRETO 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía.
- ✓ LEY 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras
- ✓ REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
- ✓ LEY 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía
- ✓ LEY 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario
- ✓ LEY 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía
- ✓ REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación
- ✓ LEY 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

Son por tanto las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Brenes unas Normas muy desfasadas y que no son susceptibles de mantenerse a grandes rasgos en relación con la Normativa vigente. A ello hay que añadir que este documento de adaptación obliga a introducir una serie de determinaciones urbanísticas que necesitan de una regulación expresa sin ser exhaustiva la relación hay que regular:

- Las categorías de suelo.
- Las Áreas de aprovechamiento.
- El Aprovechamiento Medio.
- Los Coeficientes de homogeneización.
- La vivienda protegida.
- Las Reservas de suelo para dotaciones.
- Los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de las distintas clases de suelo.
- Las zonas de especial protección en el suelo no urbanizable.
- Plazos para dar cumplimiento a la programación.
- Etc.....





**ANEXO I: FICHAS DE ÁREAS DE REPARTO  
FICHAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL							
Área de Reparto				AR1-SUNC			
Ámbito que lo integra				Unidad Reforma Interior ARI1 ( Noroccidental 1)			
ESTUDIO ORIENTATIVO							ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
Superficie U A m2s	Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento Subjetivo	Aprovechamiento Administración	Excesos de Aprovechamientos		
5.009,82	1,015	5.085,81	4.577,23	508,58	0,00		
Uso Global	Coefficiente de edificabilidad Global	Edificabilidad	Densidad máxima de viviendas (viv/ha)	Máximo número de viviendas	Mínimo número de Viviendas Protegidas	Edificabilidad Viviendas Protegidas	Porcentaje de edificabilidad de viviendas Protegidas
Residencial	1,125	5.636,05	86	43	13	1.690,81	30,00%
Usos	Edificabilidad m2c	Coeficientes de Ponderación de uso y tipología	Aprovechamientos				
Residencial Unifamiliar Vivienda Libre	3.945,23	1,00	3.945,23				
Residencial Plurifamiliar Protegida	1.690,81	0,67	1.140,57				
Total	5.636,05		5.085,81				



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL							
Área de Reparto				AR2-SUNC			
Ámbito que lo integra				Unidad Reforma Interior ARI2 ( Noroccidental 2)			
ESTUDIO ORIENTATIVO							ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
Superficie U A m2s	Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento Subjetivo	Aprovechamiento Administración	Excesos de Aprovechamientos		
18.173,86	0,766	13.913,60	12.522,24	1.391,36	0,00		
Uso Global	Coefficiente de edificabilidad Global	Edificabilidad	Densidad máxima de viviendas (viv/ha)	Máximo número de viviendas	Mínimo número de Viviendas Protegidas	Edificabilidad Viviendas Protegidas	Porcentaje de edificabilidad de viviendas Protegidas
Residencial	0,848	15.418,94	65	118	36	4.625,68	30,00%
Usos	Edificabilidad m2c	Coeficientes de Ponderación de uso y tipología	Aprovechamientos				
Residencial Unifamiliar Vivienda Libre	10.793,26	1,00	10.793,26				
Residencial Plurifamiliar Protegida	4.625,68	0,67	3.120,35				
Total	15.418,94		13.913,60				



Ayuntamiento de Brenes  
Oficina Técnica

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL							
Área de Reparto				AR3-SUNC			
Ámbito que lo integra				Unidad Reforma Interior ARI4 (Fco García Lorca)			
ESTUDIO ORIENTATIVO							ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
Superficie U A m2s	Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento Subjetivo	Aprovechamiento Administración	Excesos de Aprovechamientos		
3.831,53	0,790	3.025,92	2.723,32	302,59	0,00		
Uso Global	Coeficiente de edificabilidad Global	Edificabilidad	Densidad máxima de viviendas (viv/ha)	Máximo número de viviendas	Mínimo número de Viviendas Protegidas	Edificabilidad Viviendas Protegidas	Porcentaje de edificabilidad de viviendas Protegidas
Residencial	0,875	3.353,30	67	26	8	1.005,99	30,00%
Usos	Edificabilidad m2c	Coeficientes de Ponderación de uso y tipología	Aprovechamientos				
Residencial Unifamiliar Vivienda Libre	2.347,31	1,00	2.347,31				
Residencial Plurifamiliar Protegida	1.005,99	0,67	678,61				
Total	3.353,30		3.025,92				





SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL							
Área de Reparto				AR4-SUNC			
Ámbito que lo integra				Unidad Reforma Interior ARI9 (La Cigüeña)			
ESTUDIO ORIENTATIVO							ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
Superficie U A m2s	Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento Subjetivo	Aprovechamiento Administración	Excesos de Aprovechamientos		
9.780,14	0,558	5.455,71	4.910,14	545,57	0,00		
Uso Global	Coefficiente de edificabilidad Global	Edificabilidad	Densidad máxima de viviendas (viv/ha)	Máximo número de viviendas	Mínimo número de Viviendas Protegidas	Edificabilidad Viviendas Protegidas	Porcentaje de edificabilidad de viviendas Protegidas
Residencial	0,712	6.964,40	52	51	16	2.089,32	30,00%
Usos	Edificabilidad m2c	Coeficientes de Ponderación de uso y tipología	Aprovechamientos				
Residencial Plurifamiliar Vivienda Libre	4.875,08	0,83	4.046,32				
Residencial Plurifamiliar Protegida	2.089,32	0,67	1.409,39				
Total	6.964,40		5.455,71				



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL							
Área de Reparto				AR5-SUNC			
Ámbito que lo integra				Actuación de Viario AV6 (Vial junto ferrocarril)			
ESTUDIO ORIENTATIVO							ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
Superficie U A m2s	Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento Subjetivo	Aprovechamiento Administración	Excesos de Aprovechamientos		
13.901,96	0,696	9.673,42	8.706,08	967,34	0,00		
Uso Global	Coefficiente de edificabilidad Global	Edificabilidad	Densidad máxima de viviendas (viv/ha)	Máximo número de viviendas	Mínimo número de Viviendas Protegidas	Edificabilidad Viviendas Protegidas	Porcentaje de edificabilidad de viviendas Protegidas
Residencial	0,771	10.720,00	59	82	25	3.216,00	30,00%
Usos	Edificabilidad m2c	Coefficientes de Ponderación de uso y tipología	Aprovechamientos				
Residencial Unifamiliar Vivienda Libre	7.504,00	1,00	7.504,00				
Residencial Plurifamiliar Protegida	3.216,00	0,67	2.169,42				
Total	10.720,00		9.673,42				



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL							
Área de Reparto				AR6-SUNC			
Ámbito que lo integra				Actuación de Viario AV8 (José Fernández Vega)			
ESTUDIO ORIENTATIVO							ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
Superficie U A m2s	Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento Subjetivo	Aprovechamiento Administración	Excesos de Aprovechamientos		
1.159,39	0,999	1.157,76	1.041,98	115,78	0,00		
Uso Global	Coefficiente de edificabilidad Global	Edificabilidad	Densidad máxima de viviendas (viv/ha)	Máximo número de viviendas	Mínimo número de Viviendas Protegidas	Edificabilidad Viviendas Protegidas	Porcentaje de edificabilidad de viviendas Protegidas
Residencial	1,275	1.477,92	96	11	3	443,38	30,00%
Usos	Edificabilidad m2c	Coefficientes de Ponderación de uso y tipología	Aprovechamientos				
Residencial Plurifamiliar Vivienda Libre	1.034,54	0,83	858,67				
Residencial Plurifamiliar Protegida	443,38	0,67	299,09				
Total	1.477,92		1.157,76				



Ayuntamiento de Brenes  
Oficina Técnica

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL							
Área de Reparto				AR7-SUNC			
Ámbito que lo integra				Actuación de Viario AV19 (Virgen del Carmen)			
ESTUDIO ORIENTATIVO							ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
Superficie U A m2s	Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento Subjetivo	Aprovechamiento Administración	Excesos de Aprovechamientos		
311,10	0,948	294,94	265,45	29,49	0,00		
Uso Global	Coefficiente de edificabilidad Global	Edificabilidad	Densidad máxima de viviendas (viv/ha)	Máximo número de viviendas	Mínimo número de Viviendas Protegidas	Edificabilidad Viviendas Protegidas	Porcentaje de edificabilidad de viviendas Protegidas
Residencial	1,210	376,50	88	3	1	112,95	30,00%
Usos	Edificabilidad m2c	Coeficientes de Ponderación de uso y tipología	Aprovechamientos				
Residencial Plurifamiliar Vivienda Libre	263,55	0,83	218,75				
Residencial Plurifamiliar Protegida	112,95	0,67	76,19				
Total	376,50		294,94				



Ayuntamiento de Brenes  
Oficina Técnica

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL INDUSTRIAL					
Área de Reparto					AR8-SUNC
Ámbito que lo integra					Unidad Reforma Interior AR18
ESTUDIO ORIENTATIVO					
Superficie U A m2s	Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento Subjetivo	Aprovechamiento Administración	Excesos de Aprovechamientos
3.906,00	0,481	1.878,01	1.690,21	187,80	0,00
Uso Global	Coeficiente de edificabilidad Global	Edificabilidad			
Industrial	0,600	2.343,60			
Usos	Edificabilidad m2c	Coeficientes de Ponderación de uso y tipología	Aprovechamientos		
Industrial	2.343,60	0,80	1.878,01		
Total	2.343,60		1.878,01		



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL INDUSTRIAL					
Área de Reparto				AR9-SUNC	
Ámbito que lo integra				Unidad Reforma Interior ARI14	
ESTUDIO ORIENTATIVO					
Superficie U A m2s	Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento Subjetivo	Aprovechamiento Administración	Excesos de Aprovechamientos
13.768,57	0,481	6.619,95	5.957,95	661,99	0,00
Uso Global	Coeficiente de edificabilidad Global	Edificabilidad			
Industrial	0,600	8.261,14			
Usos	Edificabilidad m2c	Coeficientes de Ponderación de uso y tipología	Aprovechamientos		
Industrial	8.261,14	0,80	6.619,95		
Total	8.261,14		6.619,95		



## FICHAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO GLOBAL INDUSTRIAL					
Área de Reparto				AR1-SUS	
Ámbito que lo integra				Sector AE9	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Superficie U A m2s	Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento Subjetivo	Aprovechamiento Administración	Excesos de Aprovechamientos
77.500,00	0,401	31.051,75	27.946,58	3.105,18	0,00
Uso Global	Coeficiente de edificabilidad Global	Edificabilidad			
Industrial	0,500	38.750,00			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
Usos	Edificabilidad m2c	Coeficientes de Ponderación de uso y tipología	Aprovechamientos		
Industrial	38.750,00	0,80	31.051,75		
Total	38.750,00		31.051,75		
	Superficie m2	Zona			
Sistemas Generales	0,00				



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO GLOBAL INDUSTRIAL					
Área de Reparto				AR2-SUS	
Ámbito que lo integra				Sector AE6	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Superficie U A m2s	Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento Subjetivo	Aprovechamiento Administración	Excesos de Aprovechamientos
35.255,00	0,401	14.125,54	12.712,99	1.412,55	0,00
Uso Global	Coefficiente de edificabilidad Global	Edificabilidad			
Industrial	0,500	17.627,50			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
Usos	Edificabilidad m2c	Coefficientes de Ponderación de uso y tipología	Aprovechamientos		
Industrial	17.627,50	0,80	14.125,54		
Total	17.627,50		14.125,54		
	Superficie m2	Zona			
Sistemas Generales	0,00				



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL							
Área de Reparto				AR3-SUS			
Ámbito que lo integra				Sector AE-11			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
Superficie U A m2s	Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento Subjetivo	Aprovechamiento Administración	Excesos de Aprovechamientos		
43.345,78	0,576	24.985,30	22.486,77	2.498,53	0,00		
Uso Global	Coficiente de edificabilidad Global	Edificabilidad	Densidad máxima de viviendas (viv/ha)	Máximo número de viviendas	Viviendas Protegidas	Edificabilidad Viviendas Protegidas	Porcentaje de edificabilidad de viviendas Protegidas
Residencial	0,808	35.025,25	57	247	247	27.303,96	79,00%
ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
Usos	Edificabilidad m2c	Coficientes de Ponderación de uso y tipología	Aprovechamientos				
Residencial Plurifamiliar Protegida	27.303,96	0,67	18.418,43				
Terciario	7.721,29	0,85	6.566,87				
Total	35.025,25		24.985,30				
	Superficie m2	Actuación					
Sistemas Generales	0,00						



## ANEXO II

CORRESPONDENCIA DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN GENERAL (A-NS a la LOUA) ordenación estructural (e); nuevo (n), modificado (m), sin modificación (sm) o derogado (d)

<b>CORRESPONDENCIA DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)</b>					
<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS</b>		<b>NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)</b>			
Artículo	Denominación	Ordenación	Ref NS	Artículo	Denominación
	<b>TITULO I.- DISPOSICIONES PRELIMINARES</b>				<b>TITULO I.- DISPOSICIONES PRELIMINARES</b>
Art. 1.0.0.1.	Naturaleza Jurídica.		m	Artículo 1.0.0.1.	Naturaleza Jurídica.
Art. 1.0.0.2.	Clasificación del Suelo.	e a)	m	Artículo 1.0.0.2.	Clasificación y Categoría del Suelo.
Art. 1.0.0.3.	Vigencia y circunstancias de revisión.		m	Artículo 1.0.0.3.	Vigencia y circunstancias de revisión.
Art. 1.0.0.4.	Relaciones e incidencias con el planeamiento vigente con anterioridad. Regulación de las situaciones disconformes con la Norma Subsidiaria.		m	Artículo 1.0.0.4.	Relaciones e incidencias con el planeamiento vigente con anterioridad. Regulación de las situaciones disconformes con el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA.
Art. 1.0.0.5.	Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior.		m	Artículo 1.0.0.5.	Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior.
Art. 1.0.0.6.	Documentación de la Norma Subsidiarias e interpretación de sus contenidos.		m	Artículo 1.0.0.6.	Documentación del documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA e interpretación de sus contenidos.
		e d)	n	Artículo 1.0.0.7.	Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.
		e d)	n	Artículo 1.0.0.8.	Alcance de la determinación del Uso Global.
		e d)	n	Artículo 1.0.0.9.	Alcance de la determinación del Aprovechamiento máximo.
		e d)	n	Artículo 1.0.0.10	Alcance de la determinación de la Densidad Máxima de viviendas.



Ayuntamiento de Brenes  
Oficina Técnica

CORRESPONDENCIA DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)					
NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)			
		e d)	n	Artículo 1.0.0.11.	Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.
		e f)	n	Artículo 1.0.0.12.	Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.
	<b>TITULO II. NORMAS RELATIVAS AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA NORMA SUBSIDIARIA.</b>				<b>TITULO II. NORMAS RELATIVAS AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA.</b>
Art. 2.0.0.1.	Actuaciones Urbanísticas.		m	Artículo 2.0.0.1.	Actuaciones Urbanísticas.
Art. 2.0.0.2.	Actuaciones urbanísticas previstas		m	Artículo 2.0.0.2.	Denominación de las Actuaciones urbanísticas previstas.
Art. 2.0.0.3.	Desarrollo de la Actuaciones Urbanísticas.		m	Artículo 2.0.0.3.	Desarrollo de la Actuaciones Urbanísticas.
Art. 2.0.0.4.	Ejecución de las Actuaciones Urbanísticas.		sm	Artículo 2.0.0.4.	Ejecución de las Actuaciones Urbanísticas.
	<b>TITULO III. NORMAS RELATIVAS A LAS OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.</b>				<b>TITULO III. NORMAS RELATIVAS A LAS OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.</b>
Art. 3.0.0.1.	Obligaciones y cargas de los propietarios de suelo.		m	Artículo 3.0.0.1.	Obligaciones y cargas de los propietarios de suelo.
Art. 3.0.0.2.	Criterios de delimitación de unidades reparcelables discontinuas.		d		
	<b>TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.</b>				<b>TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.</b>
Art. 4.0.0.1.	Alcance y contenido de la normativa		sm	Artículo 4.0.0.1.	Alcance y contenido de la normativa



CORRESPONDENCIA DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)					
NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS			NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)		
	CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.				CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.
Art. 4.1.0.1.	Nuevo viario y rectificación de alineaciones.		sm	Artículo 4.1.0.1.	Nuevo viario y rectificación de alineaciones.
Art. 4.1.0.2.	Parcelario preexistente.		sm	Artículo 4.1.0.2.	Parcelario preexistente.
Art. 4.1.0.3.	Patios y espacios libres interiores.		m	Artículo 4.1.0.3.	Patios y espacios libres interiores.
Art. 4.1.0.4.	Altura de los edificios.		m	Artículo 4.1.0.4.	Altura de los edificios.
Art. 4.1.0.5.	Sótano.		m	Artículo 4.1.0.5.	Sótano.
Art. 4.1.0.6.	Vuelos y salientes.		sm	Artículo 4.1.0.6.	Vuelos y salientes.
Art. 4.1.0.7.	Regulación de usos .		m	Artículo 4.1.0.7.	Regulación de usos .
	<b>CAPITULO II. NORMAS ESPECÍFICAS SEGÚN CARACTERÍSTICAS Y CIRCUNSTANCIAS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES.</b>				<b>CAPITULO II. NORMAS ESPECÍFICAS SEGÚN CARACTERÍSTICAS Y CIRCUNSTANCIAS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES.</b>
Art. 4.2.0.1.	Clasificación de los edificios e instalaciones.		m	Artículo 4.2.0.1.	Clasificación de los edificios e instalaciones.
Art. 4.2.0.2.	Edificio en línea		sm	Artículo 4.2.0.2.	Edificio en línea
Art. 4.2.0.3.	Edificio aislado.		sm	Artículo 4.2.0.3.	Edificio aislado.
Art. 4.2.0.4.	Conjunto de edificios unitarios.		sm	Artículo 4.2.0.4.	Conjunto de edificios unitarios.
Art. 4.2.0.5.	Edificio de equipamiento comunitario.		sm	Artículo 4.2.0.5.	Edificio de equipamiento comunitario.
Art. 4.2.0.6.	Edificio protegido.		sm	Artículo 4.2.0.6.	Edificio protegido.
Art. 4.2.0.7.	Espacio libre		sm	Artículo 4.2.0.7.	Espacio libre
		e b)	n	Artículo 4.2.0.8.	Vivienda Protegida.



CORRESPONDENCIA DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)					
NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)			
	<b>CAPITULO III. NORMAS ESPECIFICAS SEGÚN ÁREAS HOMOGÉNEAS</b>				<b>CAPITULO III. NORMAS ESPECÍFICAS SEGÚN ÁREAS HOMOGÉNEAS</b>
Art. 4.3.0.1.	Áreas homogéneas		m	Artículo 4.3.0.1.	Áreas homogéneas
Art. 4.3.0.2.	Casco Antiguo		sm	Artículo 4.3.0.2.	Casco Antiguo
Art. 4.3.0.3.	Áreas de edificación en línea		sm	Artículo 4.3.0.3.	Áreas de edificación en línea
			n	Artículo 4.3.0.4	Ámbitos de Planeamiento Integrados
Art. 4.3.0.4	Industrial consolidado en edificación en línea.		sm	Artículo 4.3.0.5	Industrial consolidado en edificación en línea.
Art. 4.3.0.5.	Industrial consolidado en edificación aislada.		sm	Artículo 4.3.0.6.	Industrial consolidado en edificación aislada.
			n	Artículo 4.3.0.7	Ámbitos de Planeamiento Transitorio.
Art. 4.3.0.6.	Sectores de reforma interior.		m	Artículo 4.3.0.8.	Zonas de reforma interior.
Art. 4.3.0.7.	Sectores residenciales urbanizables.		m	Artículo 4.3.0.9.	Sectores residenciales urbanizables.
Art. 4.3.0.8.	Sectores industriales urbanizables.		m	Artículo 4.3.0.10.	Sectores industriales urbanizables.
		e e)	n	Artículo 4.3.0.11.	Suelo Urbanizable No Sectorizado.
		e b)	n	Artículo 4.3.0.12	Sectores en suelo urbano no consolidado
	<b>TITULO V. NORMAS RELATIVAS A LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN.</b>				<b>TITULO V. NORMAS RELATIVAS A LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN.</b>
	<b>CAPITULO I. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.</b>				<b>CAPITULO I. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO.</b>
Art. 5.1.0.1.	Criterios de dimensionado.		m	Artículo 5.1.0.1.	Criterios de dimensionado.
Art. 5.1.0.2.	Criterios de diseño.		sm	Artículo 5.1.0.2.	Criterios de diseño.
			n	Artículo 5.1.0.3.	Red de Riego.



Ayuntamiento de Brenes  
Oficina Técnica

CORRESPONDENCIA DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)					
NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)			
	CAPITULO II. RED DE ALCANTARILLADO				CAPITULO II. RED DE ALCANTARILLADO
Art. 5.2.0.1.	Criterios de dimensionado.		m	Artículo 5.2.0.1.	Criterios de dimensionado.
Art. 5.2.0.2.	Criterios de diseño.		sm	Artículo 5.2.0.2.	Criterios de diseño.
	CAPITULO III. RED EXTERIOR DE ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PÚBLICO Y RED DE TELEFONÍA.				CAPITULO III. RED EXTERIOR DE ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PÚBLICO Y RED DE TELEFONÍA.
Art. 5.3.0.1.	Red exterior de electricidad y alumbrado público.		m	Artículo 5.3.0.1.	Red exterior de electricidad y alumbrado público.
Art. 5.3.0.2.	Red de telefonía.		m	Artículo 5.3.0.2.	Red de telefonía.
	CAPITULO IV. RED VIARIA				CAPITULO IV. RED VIARIA
Art. 5.4.0.1.	Dimensiones mínimas del viario.		m	Artículo 5.4.0.1.	Dimensiones mínimas del viario.
Art. 5.4.0.2.	Materiales aconsejables.		m	Artículo 5.4.0.2.	Materiales aconsejables.
					CAPITULO V. DOTACIONES PÚBLICAS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
			n	Artículo 5.5.0.1.	Urbanización de los espacios Libres.
			n	Artículo 5.5.0.2.	Condiciones de Entrega de las Parcelas Dotacionales.
			n	Artículo 5.5.0.2.	Condiciones en las obras de Urbanización.

CORRESPONDENCIA DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)					
NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)			
	TITULO VI. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.				TITULO VI. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.
Art. 6.0.0.1.	Alcance y contenido.		sm	Artículo 6.0.0.1.	Alcance y contenido.
	CAPITULO I. NORMAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE FRENTE AL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.				CAPITULO I. NORMAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE FRENTE AL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.
		e h)	n	Artículo 6.1.0.1	Parcelaciones y divisiones de terrenos.
		e h)	n	Artículo 6.1.0.2.	Inducción de formación de nuevos asentamientos.
ART. 6.1.0.1.	Usos y edificaciones autorizables.		m	Artículo 6.1.0.3.	Usos y edificaciones autorizables.
Art. 6.1.0.2.	Condiciones generales de la edificación.		sm	Artículo 6.1.0.4.	Condiciones generales de la edificación.
			n	Artículo 6.1.0.5.	Clasificación de los edificios, construcciones e instalaciones.
Art. 6.1.0.3.	Condiciones particulares de las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias.		m	Artículo 6.1.0.6.	Edificios, construcciones e instalaciones vinculados al normal funcionamiento de una explotación agraria.
Art. 6.1.0.4.	Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.		m	Artículo 6.1.0.7.	Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.
Art. 6.1.0.6.	Condiciones particulares de los edificios destinados a vivienda familiar.		m	Artículo 6.1.0.8.	Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.
			n	Artículo 6.1.0.9.	Edificios e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.



CORRESPONDENCIA DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)					
NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)			
			n	Artículo 6.1.0.10.	Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.
			n	Artículo 6.1.0.11.	Edificios e instalaciones de ganadería estabulada de carácter industrial.
Art. 6.1.0.5.	Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.		n	Artículo 6.1.0.12.	Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.
			n	Artículo 6.1.0.13.	Edificios e instalaciones para usos turísticos y recreativos en el medio rural.
			n	Artículo 6.1.0.14.	Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.
			n	Artículo 6.1.0.15.	Obras en edificios existentes.
	CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.				CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
	Sección 1ª . NORMAS DE PROTECCIÓN SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES.				
Art. 6.2.1.1.	Actos sometidos a licencia municipal.		d		
Art. 6.2.1.2.	Actividades e instalaciones sujetas a Evaluación del Impacto Ambiental.		d		
	Sección 2ª. NORMAS DE PROTECCIÓN ESPECÍFICAS SEGÚN LOS ELEMENTOS Y ÁREAS SUJETOS A MEDIDAS DE PROTECCIÓN.				Sección 1ª. NORMAS DE PROTECCIÓN ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.





CORRESPONDENCIA DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)					
NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL (documento de adaptación de las NS a la LOUA)			
			n	Artículo 6.2.1.1.	Criterio general.
Art. 6.2.2.1.	Elementos y áreas sujetas a medidas de protección específicas	e h)	n	Artículo 6.2.1.2.	Zona de Protección de Carreteras.
		e h)	n	Artículo 6.2.1.3.	Zona de Protección del Ferrocarril.
Art. 6.2.2.4.	Normas de protección de las vías pecuarias.	e h)	sm	Artículo 6.2.1.4.	Zona de Protección de Vías Pecuarias.
Art. 6.2.2.2.	Normas de protección de acuíferos subterráneos.	e h)	m	Artículo 6.2.1.5.	Zonas de Protección de recursos hidrológicos, del Río Guadalquivir y los Arroyos del Cascajo, Sietearroyos, del Bodegón y Buena vista.
Art. 6.2.2.3.	Normas de protección de cauces naturales y márgenes.		d		
Art. 6.2.2.5.	Normas de protección de yacimientos arqueológicos, carreteras, instalaciones ferroviarias y líneas eléctricas de alta tensión.	e h)	m	Artículo 6.2.1.6.	Zona de Protección Arqueológica.
		e h)	m	Artículo 6.2.1.7.	Zona de Protección de líneas eléctricas aéreas de alta tensión.
					Sección 2ª. NORMAS DE PROTECCIÓN ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.
		e h)	n	Artículo 6.2.2.1.	Zona rural.



## **ANEXO III**

### **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BRENES (ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA).**

#### **ÍNDICE**

##### **TITULO I.- DISPOSICIONES PRELIMINARES**

Artículo 1.0.0.1. Naturaleza Jurídica.

Artículo 1.0.0.2. Clasificación y Categoría del Suelo.

Artículo 1.0.0.3. Vigencia y circunstancias de revisión.

Artículo 1.0.0.4. Relaciones e incidencias con el planeamiento vigente con anterioridad.  
Regulación de las situaciones disconformes con el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

Artículo 1.0.0.5. Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior.

Artículo 1.0.0.6. Documentación del documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA e interpretación de sus contenidos.

Artículo 1.0.0.7. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

Artículo 1.0.0.8. Alcance de la determinación del Uso Global.

Artículo 1.0.0.9. Alcance de la determinación del Aprovechamiento máximo.

Artículo 1.0.0.10 Alcance de la determinación de la Densidad Máxima de viviendas.

Artículo 1.0.0.11. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

Artículo 1.0.0.12. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.

##### **TITULO II. NORMAS RELATIVAS AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA.**

Artículo 2.0.0.1. Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 2.0.0.2. Denominación de las Actuaciones urbanísticas previstas.

Artículo 2.0.0.3. Desarrollo de la Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 2.0.0.4. Ejecución de las Actuaciones Urbanísticas.

##### **TITULO III. NORMAS RELATIVAS A LAS OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.**

Artículo 3.0.0.1. Obligaciones y cargas de los propietarios de suelo.

##### **TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

Artículo 4.0.0.1. Alcance y contenido de la normativa

##### **CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.**

Artículo 4.1.0.1. Nuevo viario y rectificación de alineaciones.

Artículo 4.1.0.2. Parcelario preexistente.



- Artículo 4.1.0.3. Patios y espacios libres interiores.
- Artículo 4.1.0.4. Altura de los edificios.
- Artículo 4.1.0.5. Sótano.
- Artículo 4.1.0.6. Vuelos y salientes.
- Artículo 4.1.0.7. Regulación de usos.
- Artículo 4.1.0.8. Coeficientes de homogeneización.

## **CAPITULO II. NORMAS ESPECÍFICAS SEGÚN CARACTERÍSTICAS Y CIRCUNSTANCIAS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES.**

- Artículo 4.2.0.1. Clasificación de los edificios e instalaciones.
- Artículo 4.2.0.2. Edificio en línea
- Artículo 4.2.0.3. Edificio aislado.
- Artículo 4.2.0.4. Conjunto de edificios unitarios.
- Artículo 4.2.0.5. Edificio de equipamiento comunitario.
- Artículo 4.2.0.6. Edificio protegido.
- Artículo 4.2.0.7. Espacio libre
- Artículo 4.2.0.8. Vivienda Protegida.

## **CAPITULO III. NORMAS ESPECÍFICAS SEGÚN ÁREAS HOMOGÉNEAS**

- Artículo 4.3.0.1. Áreas homogéneas
- Artículo 4.3.0.2. Casco Antiguo
- Artículo 4.3.0.3. Áreas de edificación en línea
- Artículo 4.3.0.4. Ámbitos de Planeamiento Integrados
- Artículo 4.3.0.5. Industrial consolidado en edificación en línea.
- Artículo 4.3.0.6. Industrial consolidado en edificación aislada.
- Artículo 4.3.0.7. Ámbitos de Planeamiento Transitorio.
- Artículo 4.3.0.8. Zonas de reforma interior.
- Artículo 4.3.0.9. Sectores residenciales urbanizables.
- Artículo 4.3.0.10. Sectores industriales urbanizables.
- Artículo 4.3.0.11. Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Artículo 4.3.0.12. Sectores en suelo urbano no consolidado

## **TITULO V. NORMAS RELATIVAS A LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN.**

### **CAPITULO I. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO.**

- Artículo 5.1.0.1. Criterios de dimensionado.
- Artículo 5.1.0.2. Criterios de diseño.
- Artículo 5.1.0.3. Red de Riego.

### **CAPITULO II. RED DE ALCANTARILLADO**

- Artículo 5.2.0.1. Criterios de dimensionado.
- Artículo 5.2.0.2. Criterios de diseño.



### CAPITULO III. RED EXTERIOR DE ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PÚBLICO Y RED DE TELEFONÍA.

Artículo 5.3.0.1. Red exterior de electricidad y alumbrado público.

Artículo 5.3.0.2. Red de telefonía.

### CAPITULO IV. RED VIARIA

Artículo 5.4.0.1. Dimensiones mínimas del viario.

Artículo 5.4.0.2. Materiales aconsejables.

### CAPITULO V. DOTACIONES PÚBLICAS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 5.5.0.1. Urbanización de los espacios Libres.

Artículo 5.5.0.2. Condiciones de Entrega de las Parcelas Dotacionales.

Artículo 5.5.0.2. Condiciones en las obras de Urbanización.

### **TITULO VI. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.**

Artículo 6.0.0.1. Alcance y contenido.

#### CAPITULO I. NORMAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE FRENTE AL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.

Artículo 6.1.0.1 Parcelaciones y divisiones de terrenos.

Artículo 6.1.0.2. Inducción de formación de nuevos asentamientos.

Artículo 6.1.0.3. Usos y edificaciones autorizables.

Artículo 6.1.0.4. Condiciones generales de la edificación.

Artículo 6.1.0.5. Clasificación de los edificios, construcciones e instalaciones.

Artículo 6.1.0.6. Edificios, construcciones e instalaciones vinculados al normal funcionamiento de una explotación agraria.

Artículo 6.1.0.7. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.

Artículo 6.1.0.8. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.

Artículo 6.1.0.9. Edificios e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Artículo 6.1.0.10. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.

Artículo 6.1.0.11. Edificios e instalaciones de ganadería estabulada de carácter industrial.

Artículo 6.1.0.12. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

Artículo 6.1.0.13. Edificios e instalaciones para usos turísticos y recreativos en el medio rural.

Artículo 6.1.0.14. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

Artículo 6.1.0.15. Obras en edificios existentes.

#### CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.



**Sección 1ª. NORMAS DE PROTECCIÓN ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

Artículo 6.2.1.1. Criterio general.

Artículo 6.2.1.2. Zona de Protección de Carreteras.

Artículo 6.2.1.3. Zona de Protección del Ferrocarril.

Artículo 6.2.1.4. Zona de Protección de Vías Pecuarias.

Artículo 6.2.1.5. Zonas de Protección de recursos hidrológicos, del Río Guadalquivir y los Arroyos del Cascajo, Sietearroyos, del Bodegón y Buena vista.

Artículo 6.2.1.6. Zona de Protección Arqueológica.

Artículo 6.2.1.7. Zona de Protección de líneas eléctricas aéreas de alta tensión.

**Sección 2ª. NORMAS DE PROTECCIÓN ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.**

Artículo 6.2.2.1. Zona rural.



## ANEXO III

### **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BRENES (ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA).**

#### **TITULO I.- DISPOSICIONES PRELIMINARES**

##### Artículo 1.0.0.1. Naturaleza Jurídica.

El documento del que forman parte estas normas urbanísticas es una adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del tipo especificado en el apartado b) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

##### Artículo 1.0.0.2. Clasificación y Categoría del Suelo.

El territorio del Término Municipal de Brenes se clasifica en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable según las delimitaciones especificadas en el Plano de Clasificación del Suelo. Subdividiéndose cada clase en las siguientes categorías:

Suelo urbano: Consolidado y No consolidado.

Suelo urbanizable: Ordenado, Sectorizado y No Sectorizado.

Suelo No Urbanizable: De carácter Natural o Rural, De especial protección por la Planificación Territorial o Urbanística, De especial protección por la legislación específica

##### Artículo 1.0.0.3. Vigencia y circunstancias de revisión.

a) Las Normas Subsidiarias tiene vigencia indefinida.

b) Con independencia de su vigencia indefinida, se deberá contrastar la oportunidad de revisar el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA en los siguientes supuestos y circunstancias:

b.1) Cuando transcurran ocho años contados a partir de la aprobación definitiva.

b.2) Si se aprobase un Plan Urbanístico de rango superior y así lo disponga o haga necesario.

b.3) Si las reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario y espacios libres establecidas en el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA llegaran a resultar insuficiente, ya sea por motivo de la evolución demográfica del municipio o como consecuencia de la aprobación de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.



- b.4) Si se alterasen sustancialmente las previsiones del documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA en cuanto a programa de suelo con destino a viviendas o industrias.
- b.5) Si se pretendiesen modificaciones concretas que alteren sustancialmente las determinaciones del documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA respecto a la clasificación o categorías del suelo.
- b.6) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancias lo justifiquen, por afectar a las determinaciones básicas del documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA, y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, , o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el documento de adaptación, podrá ser causa para proceder a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.

Artículo 1.0.0.4. Relaciones e incidencias con el planeamiento vigente con anterioridad. Regulación de las situaciones disconformes con el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

a) El documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA sustituye al planeamiento vigente con anterioridad, ya sea incorporando sus determinaciones, o bien modificándolas.

b) Los actuales edificios, instalaciones y usos disconformes con las determinaciones de la Norma, pero realizados de acuerdo con las especificaciones del Plan vigente en su momento y de la licencia municipal, se atenderán al siguiente régimen:

- b.1) Si la disconformidad afecta al dominio del suelo por tratarse de suelo privado que ha de pasar a dominio público Y A actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación en las unidades resultantes ejecutadas de forma clandestina o ilegal en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el régimen aplicable será el de total incompatibilidad con el Planeamiento lo que supone:

1) Que con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter



excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

- b.2) En los demás supuestos de disconformidad el régimen aplicable será el de una incompatibilidad parcial y se admitirán todas aquellas actuaciones que no agraven el grado de disconformidad existente, salvo en el caso de reedificación, en que deberá atenderse a las nuevas condiciones establecidas en este documento.

#### Artículo 1.0.0.5. Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior.

El Municipio de Brenes está afectado por el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla: Plan de Movilidad Sostenible, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Plan Especial de Protección del Medio Físico y el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos, ambos de la provincia de Sevilla. Sus determinaciones vinculan al planeamiento municipal en los términos establecidos en el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

#### Artículo 1.0.0.6. Documentación del documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA e interpretación de sus contenidos.

a) El documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA se compone de los siguientes documentos:

- a.1) Memoria justificativa y alcance de la adaptación.
- a.2) Normas Urbanísticas del documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA.
- a.3) Planos de Ordenación del documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

b) La Memoria de justificativa y alcance de la adaptación contiene los objetivos y criterios del documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA y justifica sus determinaciones. Sin ser, en sentido estricto, un documento de carácter normativo, permite entender la norma en su conjunto y puede operar complementariamente en la





interpretación de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación, o bien subsidiariamente en aquellos aspectos no contenidos en estos documentos.

c) Las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación son los documentos normativos del documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA. Entre ambos establecen la ordenación urbanística del municipio, ya sean complementándose en sus determinaciones, o bien abordando aspectos específicos de la misma según se requiera expresión gráfica o escrita de estas determinaciones.

d) En lo que es propio del objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Brenes (adaptación de las Normas Subsidiarias de Brenes a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) sus determinaciones prevalecerán sobre las contenidas en los demás documentos en vigor.

#### Artículo 1.0.0.7. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
2. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.
3. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.

En el suelo urbano consolidado se establecen las edificabilidades y densidades globales por Áreas Homogéneas que se indican y delimitan en el plano número 9 de este documento. Será necesario justificar el cumplimiento de las mismas sólo en aquellos supuestos que impliquen cambios del número de plantas, parámetros de ocupación de las fincas o superficies definidas por el artículo 1.0.0.10 apartado 1 de las Normas urbanísticas de este documento.



### Artículo 1.0.0.8. Alcance de la determinación del Uso Global.

1. El presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA determina para cada una de las zonas del suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. El presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma interior y unidades de ejecuciones delimitadas en el suelo urbano no consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

3. Se considera como uso global aquél al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado. Corresponden a las distintas Áreas Homogéneas el uso global y el coeficiente de edificabilidad global que se detallan en la tabla siguiente:

ÁREA	USO GLOBAL	ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> sb)	DENSIDAD GLOBAL (viv/ha)
CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL		1,30	100,00
EDIFICACIÓN EN LÍNEA	RESIDENCIAL		1,30	100,00
INDUSTRIAL ALINEADA	INDUSTRIAL		0,80	--
INDUSTRIAL AISLADA	INDUSTRIAL		0,80	--
ÁREA DE REFORMA INTERIOR VIVIENDA (SEGÚN ACTUACIÓN)	RESIDENCIAL	AR1-SUNC (ARI-1)	1,13	86,00
		AR2-SUNC (ARI-2)	0,85	65,00
		AR3-SUNC (ARI-4)	0,88	67,00
		AR4-SUNC (ARI-9)	0,71	52,00
		AR5-SUNC (AV-6)	0,77	59,00
		AR6-SUNC (AV-8)	1,28	96,00
		AR7-SUNC (AV-19)	1,21	88,00
ÁREA DE REFORMA INTERIOR INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	ARI-8, ARI-13, ARI-14	0,60	--
ÁREA DE EXTENSIÓN EN SUELO URBANIZABLE (SEGÚN ACTUACIÓN)	RESIDENCIAL	AE-3, AE-5, AE-7, AE-8, AE-10	0,58	40,00
		AE-11	0,81	57,00
ÁREA DE EXTENSIÓN EN SUELO URBANIZABLE	INDUSTRIAL	AE-1, AE-2, AE-6, AE-4, AE-9	0,80	--



#### Artículo 1.0.0.9. Alcance de la determinación del Aprovechamiento máximo.

1. El presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA determina como aprovechamientos máximos para el solar en cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, el correspondiente al resultado de multiplicar la ocupación máxima permitida en el solar por las ordenanzas de zona por el número de plantas máximas permitidas para el solar por el planeamiento.
2. Para el suelo urbano no consolidado sometido a planeamiento de desarrollo por el presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA, mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.
3. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, siempre que se ajusten a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

#### Artículo 1.0.0.10 Alcance de la determinación de la Densidad Máxima de viviendas.

1. El presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA determina como densidad máxima de viviendas para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la resultante de dividir el aprovechamiento máximo sobre rasante por los siguientes promedios:
  - a. Para vivienda libre: ochenta (80) metros cuadrados construidos. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados construidos.
  - b. Para vivienda protegida; cincuenta (50) metros cuadrados construidos. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados construidos.
  - c. Para rehabilitación: cincuenta (50) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
2. En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA, mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.



3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último, ni la densidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 1.0.0.11. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.f) de la LOUA, configura la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado la delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Artículo 1.0.0.12. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA para el suelo urbanizable ordenado y los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado, o innoven la establecida para el suelo urbanizable ordenado, fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

3. La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado es la que se contiene en los Planos número 6.

4. La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado, se establece en documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinación del aprovechamiento medio del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado.



## **TITULO II. NORMAS RELATIVAS AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA.**

### **Artículo 2.0.0.1. Actuaciones Urbanísticas.**

a) Se denominan actuaciones urbanísticas aquéllas actuaciones sobre la estructura física o el uso de la misma que llevan consigo acciones de planeamiento, gestión del suelo público o ejecución de urbanización.

b) Atendiendo a su naturaleza, las actuaciones urbanísticas previstas en el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA se clasifican en los siguientes tipos:

- b.1) – Actuaciones simples de viario. (AV)
- b.2) – Actuaciones simples de espacios libres. (AEL)
- b.3) – Actuaciones simples de equipamiento comunitario. (AEC)
- b.4) \_ Actuaciones de planeamiento integrado (API)
- b.5) – Actuaciones integradas de reforma interior. (ARI)
- b.6) – Actuaciones integradas de extensión. (AE)
- b.7) \_ Ámbitos de planeamiento transitorio (APT)
- b.8) – Actuaciones simples de infraestructuras. (AI)
- b.9) – Actuaciones simples de obras de acondicionamiento (AA)

### **Artículo 2.0.0.2. Denominación de las Actuaciones urbanísticas previstas.**

Con independencia de otras posibles actuaciones urbanísticas que pudieran realizarse al amparo de la Ley del Suelo o de la propia Norma Subsidiaria, ésta prevé las siguientes, cuyos ámbitos se delimitan en la documentación gráfica correspondiente:

#### **b.1) ACTUACIONES SIMPLES DE VIARIO:**

- AV-1. Paso a través del ferrocarril en el camino del Bodegón.
- AV-3. Paso a través del ferrocarril en la carretera de Tocina.
- AV4.1 Nuevo viario en zona de la gasolinera de la SE-8004



AV5 Conexión SE-8004 con la carretera del Bodegón

AV-6. Nuevo vial perimetral junto al ferrocarril y remodelación del Camino del Cható.

AV-8. Cambio de alineación en la Avda José Fdez Vega.

AV-14 Calle Polideportivo en zona industrial Pelagatos.

AV-16. Prolongación de la calle Azucena en Barriada de Pelagatos.

AV-17. Nuevo viario en zona "La cigüeña.

AV-18. Nuevo vial de enlace del Paseo del Agua con la carretera a Villaverde

AV-19 Ampliación de la calle Virgen del Carmen entre Amargura y Triana

**b.2) ACTUACIONES SIMPLES DE ESPACIOS LIBRES:**

AEL-2 Zona márgenes del río

AEL-3 Nuevo espacio libre en arroyo Bodegón.

AEL-4 Nuevo espacio libre en arroyo Las Culebras II

AEL-5 Zona del entorno del recinto ferial.

**b.3) ACTUACIONES LIBRES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

AEC-5 Depuradora

AEC-6 Zona de recinto ferial

**b.4) ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO INTEGRADO**

API-1 La totalidad del Sector AE3 Extensión residencial en el sector "Camino del Bodegón".

API-2 La totalidad del Sector AE7 Extensión residencial en el sector "Carretera de Villaverde".

API-3 La Unidad de Ejecución 1 del Sector AE2 Extensión industrial en la prolongación de la Avda. de Sevilla.

API-4 Las Unidades de Ejecución 1 y 2 del Sector AE5 Extensión residencial en el sector "Camino Cható".



API-5 La Unidad de Actuación AEL1.

API-6 La Unidad de Ejecución 1 de la Actuación ARI3 Remodelación del perímetro urbano noroccidental, sector nº 3.

API-7 La Unidad de Actuación ARI5 Remodelación conjunto de parcelas en el Paseo del Agua.

API-8 La Unidad de Actuación ARI6 Remodelación “fábrica de papel”, en el camino de la Encinilla.

API-9 La Unidad de Actuación ARI10 Remodelación Camino del Chato.

API-10 La Unidad de Actuación ARI11 Remodelación Vicente Aleixandre I.

#### b.5) ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR:

ARI-1. Remodelación del perímetro urbano noroccidental, sector nº 1.

ARI-2. Remodelación del perímetro urbano noroccidental, sector nº 2.

ARI-4. Remodelación conjunto de parcelas en la calle Federico García Lorca.

ARI-8. Remodelación del perímetro urbano en la barriada de Pelagatos.

ARI-9. Ordenación de conjunto de parcelas situadas entre urbanización “Las Cigüeñas” y el nuevo cauce del arroyo Bodegón.

ARI-14. Remodelación conjunto Gasolinera en carretera de La Rinconada

#### b.6) ACTUACIONES INTEGRADAS DE EXTENSIÓN:

La Unidad de Ejecución 2 del Sector AE-2 Extensión industrial en la prolongación de la Avda. de Sevilla

La unidad de ejecución 3 del Sector AE5. Extensión residencial en el sector “Camino Cható.

AE-1 Extensión industrial en la prolongación de la Avda. de Sevilla.

AE-4. Extensión industrial en margen izquierdo de prolongación de la Avda. de Portugal.



- AE-6. Extensión industrial en el sector “Paseo del Agua”.
- AE-8. Extensión residencial en el sector “Carretera de Tocina”.
- AE-9. Extensión industrial en margen derecho de prolongación de Avda. de Portugal.
- AE-10. Extensión Residencial en el sector Suroeste
- AE-11. Extensión residencial en la carretera de Tocina

#### b.7) ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO TRANSITORIO

- APT.1: La Unidad de Ejecución 2 de la Actuación ARI3 Remodelación del perímetro urbano noroccidental, sector nº 3.
- APT.2: La Unidad de Actuación ARI15 Remodelación Vicente Aleixandre II.
- APT.3: La Unidad de Actuación ARI13 Remodelación conjunto de viviendas en carretera de La Rinconada.
- APT.4: La Unidad de Actuación ARI16 Remodelación conjunto de parcelas en Paseo del Agua II.

#### b.8) ACTUACIONES SIMPLES DE INFRAESTRUCTURA.

- AIS. Red básica de saneamiento no imputable a sectores de extensión o reforma interior.
- AIA. Red básica de abastecimiento de agua no imputable a sectores de extensión o reforma interior.
- AIE. Reforma de la red perimetral de energía eléctrica y nueva red básica no imputable a sectores de extensión o reforma interior.

#### b.9) ACTUACIONES SIMPLES DE OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO:

- AA-1. Rectificación y canalización del cauce del arroyo de Buenavista.





### Artículo 2.0.0.3. Desarrollo de la Actuaciones Urbanísticas.

a) Las actuaciones urbanísticas se desarrollarán mediante Planes Especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

b) Se desarrollarán mediante Planes Especiales y Proyectos de Urbanización de las siguientes:

b.1) Actuaciones simples de viario AV-1, AV-3 y AV-6.

b.2) Actuaciones simples de espacios libres AEL-2, AEL-3, AEL-4 y AEL-5.

b.3) Actuaciones integradas de reforma interior ARI-1 y ARI-2.

b.4) Actuaciones simples de infraestructuras AIS, AIA y AIE.

b.5) Actuación simple de obra de acondicionamiento AA-1.

c) Se desarrollarán mediante Planes Parciales y Proyectos de Urbanización las actuaciones integradas de extensión y AV-14.

d) Se desarrollarán mediante Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, las siguientes:

d.1) Actuaciones simples de viario AV-4.1, AV-5, AV-6, AV-8, AV-16, AV-18 y AV-19.

d.2) Actuaciones simples de equipamiento comunitario AEC-5 y AEC-6.

d.3) Actuaciones integradas de reforma interior ARI-4, ARI-8, ARI-9 y ARI-14.

e) Atendiendo a razones de especial simplicidad y urgencia, podrá el Ayuntamiento desarrollar directamente mediante Proyectos de Urbanización las actuaciones de los apartados b) y d).

f) Los ámbitos de planeamiento serán los delimitados en la documentación gráfica para cada actuación urbanística, con la siguiente excepción:

En las actuaciones de extensión de carácter residencial –AE-5, AE-10, AE-8 y AE-11, el ámbito de la actuación se ampliará con la inclusión de suelos exteriores clasificados como equipamiento comunitario o espacios libres, hasta completar la proporción de 3.000 m<sup>2</sup> de suelos con destino a equipamiento comunitario y espacios libres por cada hectárea de suelo bruto incluida en la actuación.



#### Artículo 2.0.0.4. Ejecución de las Actuaciones Urbanísticas.

a) En suelo urbano:

a.1) Mediante reparcelación y complementariamente expropiación, las actuaciones simples de espacios libres (AEL), equipamiento comunitario (AEC) con destino a Centros de E.G.B. y viario (AV).

a.2) Mediante expropiación, las actuaciones de equipamiento comunitario (AEC) no incluidas en el apartado anterior.

a.3) En las actuaciones integradas de reforma interior (ARI), la determinación del sistema de actuación y la división en unidades de actuación, en su caso, se incluirá en el planeamiento de desarrollo que le afecte –Plan Especial y Estudio de Detalle, manteniendo los criterios de los apartados anteriores en cuanto a la ejecución del equipamiento comunitario, los espacios libres y los viales de igual carácter que los incluidos en las actuaciones simples de viario, y asignado el sistema de compensación para el resto de los suelos afectados por la actuación.

b) En suelo urbanizable:

Mediante el sistema de compensación las actuaciones integradas de extensión, y los restantes suelos mediante expropiación.

c) En suelo no urbanizable:

Mediante expropiación.



### **TITULO III. NORMAS RELATIVAS A LAS OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.**

#### **Artículo 3.0.0.1. Obligaciones y cargas de los propietarios de suelo.**

Sin detrimento de las obligaciones y cargas que establece la LOUA y los Reglamentos Estatales del Suelo, los propietarios de urbano de Brenes quedan sometidos específicamente a las siguientes:

**A) Con carácter general:**

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos.
- b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
- c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

**B) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigidos, cuando el sistema de ejecución sea privado.**

- a) Elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.

**C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado:**

- a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigidos, cuando el sistema de ejecución sea privado.



b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Brenes en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

De no fijarse plazos de ejecución concretos, por el Planeamiento de desarrollo, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses.

D) Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplir con los deberes previstos en las letras b) y c) del apartado anterior.

a) Edificar los solares en los plazos dispuestos por el planeamiento de desarrollo o en su defecto, en el de dos años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.



## **TITULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

### **Artículo 4.0.0.1. Alcance y contenido de la normativa**

Se regulan en este Título las condiciones a que han de atenderse las actuaciones relativas al viario, el parcelario, la edificación y el uso, ya sea en suelo urbano o urbanizable.

El contenido del Título se organiza en tres Capítulos: El primero de carácter general, y los dos restantes específicos según las características o circunstancias del edificio (o instalación), y del área en que se ubique, respectivamente.

Para la aplicación de la normativa de este Título deberá tenerse en cuenta que los contenidos normativos de carácter general tiene un efecto complementario y subsidiario respecto a los contenidos específicos, y que en caso de duplicidad de determinaciones entre contenidos generales y específicos prevalecen los específicos.

### **CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.**

#### **Artículo 4.1.0.1. Nuevo viario y rectificación de alineaciones.**

a) La apertura de nuevo viario no previsto en el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA sólo será posible mediante Plan Especial de Reforma Interior de iniciativa municipal. El nuevo viario deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a.1) En el caso de viario de tráfico rodado, el nuevo viario acometerá necesariamente sobre viario existente situado en el frente opuesto de la manzana sobre la que se actúa, no admitiéndose por tanto soluciones acodadas no en fondo de saco. Tampoco serán admisibles soluciones en fondo de saco en el caso de viario peatonal.
- a.2) El nuevo viario se separará de las medianeras existentes una distancia suficiente para permitir la organización de parcelas edificables a lo largo de todo su trazado.

b) Mediante Estudios de Detalle podrán autorizarse rectificaciones puntuales de alineaciones.

#### **Artículo 4.1.0.2. Parcelario preexistente.**

Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación del documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA se considerará inedificable por razón de sus dimensiones o forma.



#### Artículo 4.1.0.3. Patios y espacios libres interiores.

a) En todas las viviendas se deberá cumplir que al menos dos de sus estancias de entre los dormitorios, estar o comedor, presentes luces directas a la calle o, en su defecto, a un espacio libre interior de las siguientes características:

- a.1) La superficie mínima de espacios libres será de veinticinco metros cuadrados por cada vivienda con frente al mismo, con un mínimo de cuarenta metros cuadrados.
- a.2) El espacio libre permitirá la inscripción de un círculo cuyo diámetro sea igual a seis metros y la altura media de la edificación con frente al mismo.
- a.3) El espacio libre se situará a una distancia igual o mayor de cuatro metros respecto de la alineación de fachada.

b) Aquellas estancias de entre los dormitorios, el estar o el comedor, que no tengan luces directas a la calle o al espacio libre interior definido en el apartado anterior, deberán tener luces directas a patios interiores de las siguientes características:

- b.1) Admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor de tres metros ni de la mitad de la altura medias de los parámetros verticales que lo circundan.
- b.2) Si el patio interior sirviese a más de una vivienda, el diámetro mínimo del círculo inscribible será de cuatro metros y su superficie mínima de veinte metros cuadrados.

c) Cuando por aplicación del contenido de los apartados anteriores de este artículo no se alcance una edificabilidad por parcela de 120 m<sup>2</sup> construidos, se admitirá la reducción de la superficie de espacio libre hasta los parámetros definidos en el apartado b), salvo los del apartado b) hasta alcanzar la citada superficie construida.

#### Artículo 4.1.0.4. Altura de los edificios.

a) Con carácter general, se cumplirá la siguiente correspondencia entre altura media en número de plantas y altura máxima medida en metros:

- Una planta .....cuatro metros
- Dos plantas .....siete metros
- Tres plantas .....diez metros
- Cuatro plantas .....trece metros



Sin embargo, podrán autorizarse mayores alturas en metros sin superar el número de plantas autorizables en cada caso, con el fin de regularizar la altura del nuevo edificio con la de los colindantes.

b) En los edificios de tres plantas será obligada la incorporación de ascensor.

c) La altura de los edificios se medirá con los siguientes criterios:

c.1) La altura autorizable de la edificación se medirá en la vertical trazada por el punto medio de la alineación de la parcela a la calle, computándose desde la rasante de la alineación hasta la cara superior del último forjado.

c.2) En parcelas con doble frente la altura autorizable de la edificación se medirá en ambos frentes con el criterio del apartado anterior. Si la altura resultante fuese distinta, la mayor de las dos alturas podrá profundizar hasta la mitad del fondo de la parcela.

Igual criterio se seguirá en el caso de parcelas de un único frente cuando su lindero de fondo se sitúe a distinta cota de la alineación de fachada, considerándose para ello el lindero de fondo como un segundo frente de parcela, a los efectos de medir la altura.

c.3) En parcelas en esquina, la altura aplicable al contorno de la parcela será, en su caso, la mayor de las alturas resultante.

c.4) En el caso de edificios que presentes fachadas a un espacio libre interior o circundante a la edificación, la altura se medirá con los criterios de los apartados anteriores, asimilando para ello las trazas de los planos de fachadas a la alineación de la parcela.

c.5) Los criterios de medición de altura definidos en los apartados anteriores se extenderán por analogía a aquellos casos y circunstancias no previstos expresamente en los mismos.

d) Por encima de la altura máxima se autorizará en todos los casos la cubierta inclinada con una altura máxima de 3,50 metros. El arranque del plano inclinado se efectuará en la cota superior del forjado en la línea de fachada. La buhardilla que quede bajo cubierta podrá tener uso residencial siempre que forme parte de una vivienda situada en plantas inferiores, no pudiendo ser en ningún caso una vivienda independiente.

e) En el caso de cubierta plana, por encima de la altura máxima no se autorizará ninguna edificación, salvo la indispensable para resolver el acceso a la misma y acoger las



instalaciones del edificio. La edificación se retranqueará tres metros de la línea de fachada y tendrá una altura máxima de tres metros.

#### Artículo 4.1.0.5. Sótano.

a) El presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en correspondientes Ordenanzas de este documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

b) Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

c) Tendrán la consideración de sótano aquellas construcciones ubicadas en su mayor parte bajo la rasante y cuyo techo no sobrepase en más de un metro y veinte centímetros a la línea de rasante, medido en el punto medio de la vertical a la misma. Se esta dimensión fuera superior, se computará como una planta más a los efectos de medición de la altura máxima autorizable.

d) Los sótanos serán autorizables en las siguientes condiciones:

d.1) El suelo del sótano no podrá superar la profundidad de tres metros medidos desde el punto medio de la rasante.

d.2) Cuando se prevea el acceso de vehículo a sótanos se dispondrá de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior horizontal, con una profundidad adecuada a la longitud del tipo de vehículo y de 4,5 m como mínimo medidos a partir de la alineación de fachada y una pendiente del 5% como máximo. En viviendas unifamiliares podrá reducirse a 2,0 m.

#### Artículo 4.1.0.6. Vuelos y salientes.

a) Los cuerpos volados cuya proyección en planta rebase la alineación de fachada deberán cumplir las siguientes condiciones:





- a.1) Deberán situarse a una altura no menor de tres metros sobre la rasante.
  - a.2) La dimensión del vuelo medido en la perpendicular a la fachada no será mayor de 60 centímetros, ni de la décima parte del ancho medio de la calle en que se ubique, ni del ancho del acerado.
  - a.3) Los cuerpos volados se separarán de las medianeras una distancia mínima de 50 centímetros.
- b) Las rejas, zócalos y elemento ornamentales de puertas y ventanas no podrán superar a la alineación de fachada en más de diez centímetros.

#### Artículo 4.1.0.7. Regulación de usos.

- a) Salvo la exclusión expresa de determinados usos por motivo del tipo de edificación o de la zona en que se ubique, y de las limitaciones impuestas por la legislación sectorial correspondiente, no se establece ninguna otra limitación de uso por razones urbanísticas, salvo el uso de discotecas (de verano o de invierno), que se prohíbe en el casco urbano y en un radio de 1.000 metros respecto del mismo, a excepción del área de suelo urbano (área de edificación en línea) situada en la zona Este delimitada por la carretera de Carmona-Guillena (A-460), el camino de servidumbre que limita el suelo urbano en dicha zona y que parte de la carretera A-460, el arroyo “Buenavista” y la propia delimitación del suelo clasificado como urbano en la trasera de las naves existentes en dicho lugar.
- b) En sótano no se autorizarán usos residenciales ni aquellos otros de carácter público.
- c) Uso de vivienda:
  - c.1) El uso de vivienda es el de aquellos edificios que se destinan al alojamiento individual o familiar de las personas. Dentro de este uso, se considera vivienda unifamiliar cuando en una parcela se sitúa una sola vivienda y vivienda plurifamiliar cuando en la parcela se sitúan dos o más viviendas con acceso y elementos comunes.
  - c.2) Las viviendas deberán tener acceso directo desde la calle o espacio público.
  - c.3) Los programas que incluyan de forma independiente la cocina y la estancia comedor, incluyan un baño completo y se desarrollen por encima de los 40 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán espacios cubiertos pero abiertos como terrazas, balcones, miradores, etc... tendrán la consideración de vivienda.



Como mínimo dispondrá de:

- 1 Salón-comedor de 13 m<sup>2</sup> útiles como mínimo.
- 1 dormitorios de 12 m<sup>2</sup> útiles como mínimo.
- 1 cocina de 7 m<sup>2</sup> útiles como mínimo.
- 1 baño o aseo con ducha de 4 m<sup>2</sup> útiles como mínimo.

El apartamento se desarrollará como mínimo con el siguiente programa: estancia-comedor-cocina con una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup> útiles, dos dormitorios, y un cuarto de aseo completo con superficies mínimas cada una de ellas de 6 m<sup>2</sup> útiles. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 38 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán espacios cubiertos pero abiertos como terrazas, balcones, miradores, etc. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas.

c.4) La vivienda y el apartamento deberán de cumplir las condiciones que al efecto establezca la legislación vigente y en particular las que le sean de aplicación en virtud de lo establecido por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, las condiciones establecidas en la Sección 2<sup>a</sup>, Capítulo II, Título II del Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, que aprobó las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, y la Ley 1/1999, de 31 de marzo de atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

c.5) La vivienda y el apartamento deberán disponer de una plaza de aparcamiento en el edificio que los alberges con independencia de la zona en que se construya. Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas del casco histórico cuya fachada tenga menos de seis metros y albergue un máximo de dos viviendas, cuatro apartamentos o una vivienda y dos apartamentos.

c.6) Las viviendas y apartamentos deberán contar como mínimo con instalaciones de agua corriente potable, electricidad, evacuación de aguas residuales, evacuación de humos y agua caliente adecuadas a los Reglamentos y Normas Técnicas aplicables.

#### Artículo 4.1.0.8. Coefficientes de homogeneización.

Para la determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico de los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo y a fin de pueda efectuarse el necesario ajuste del aprovechamiento objetivo total en función de la distribución que se haga de edificabilidades entre los usos y topologías admitidos en los mismos y siempre dentro de los siguientes límites:



1.- La redistribución nunca implicará ni un perjuicio para la Administración ni un beneficio para los propietarios de la Unidad, entendiéndose como tal la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. Los excesos de aprovechamiento sobre el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto derivados de esta redistribución corresponderán a la Administración.

2.- Estos ajustes en ningún caso implicarán aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.

Se utilizarán los siguientes coeficientes de uso y tipología:

Uso	Tipología	Coeficiente uso y topología
Residencial	Vivienda Protegida entre medianeras	0,70
	Vivienda Protegida en bloque	0,67
	Vivienda Libre entre medianeras	1,00
	Vivienda Libre en bloque	0,83
Terciario		0,85
Industrial		0,80



## CAPITULO II. NORMAS ESPECÍFICAS SEGÚN CARACTERÍSTICAS Y CIRCUNSTANCIAS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES.

### Artículo 4.2.0.1. Clasificación de los edificios e instalaciones.

A los efectos de la regulación de las condiciones urbanísticas, los edificios e instalaciones de Brenes se clasifican en las siguientes categorías:

- EDIFICIO EN LÍNEA
- EDIFICIO AISLADO
- CONJUNTO DE EDIFICIOS UNITARIOS
- EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- EDIFICIO PROTEGIDO
- ESPACIO LIBRE
- VIVIENDA PROTEGIDA

### Artículo 4.2.0.2. Edificio en línea

a) Corresponde a edificio entre medianeras con frente a vial público, organizado en una o varias crujías o cuerpos de edificación e incorporando patios y espacios libres interiores.

b) La superficie máxima edificada por cada planta será la que resulte de la aplicación de la siguiente expresión matemática:

$$S = 1 \times S_1 + 0,75 \times S_2 + 0,50 \times S_3$$

S: Superficie máxima edificada por cada planta

S<sub>1</sub>: Superficie de la parte de parcela comprendida entre la línea de fachada y una línea paralela a ésta y situada a cinco metros de la misma.

S<sub>2</sub>: Superficie de la parte de parcela comprendida entre la línea de cinco metros de apartado anterior y una línea paralela a ésta situada a veinte metros de la misma.

S<sub>3</sub>: Superficie de la parte restante de parcela excluidas las superficies S<sub>1</sub> y S<sub>2</sub>.

A excepción de la edificación de la planta baja de aquellos edificios que la vayan a destinar a un uso comercial, que podrá ser del cien por cien de la superficie del solar.

### Artículo 4.2.0.3. Edificio aislado.

a) Corresponde a edificio ubicado en el interior de la parcela con separación a los linderos.

b) El edificio se separará de los linderos de la parcela una distancia no menor de la mitad de la altura de los paramentos verticales correspondientes a cada lindero, ni de tres metros.



No obstante, el edificio podrá adosarse a uno de sus linderos cuando exista medianera consolidada del edificio colindante, o bien cuando esta medianera se constituya simultáneamente entre ambos edificios.

#### Artículo 4.2.0.4. Conjunto de edificios unitarios.

- a) Corresponde a conjunto edificado resultante de actuaciones edificatorias unitarias.
- b) Las actuaciones de nueva plantase atenderán a las siguientes condiciones generales:
  - b.1) El aprovechamiento urbanístico máximo será el existente.
  - b.2) La altura máxima de la nueva edificación será la existente.
- c) Las actuaciones de reforma o consolidación de los edificios existentes serán autorizables en todos los casos.

#### Artículo 4.2.0.5. Edificio de equipamiento comunitario.

- a) Corresponde a edificio destinado a equipamiento comunitario, público o privado.
- b) Se aplicarán las condiciones urbanísticas establecidas, en su caso, en las normas y disposiciones vigentes de los organismos y administraciones competentes en la ejecución o gestión del equipamiento.
- c) En ausencia de norma y disposición específicas podrán aplicarse a los edificios de equipamiento las condiciones urbanísticas establecidas para cualquiera de los edificios e instalaciones especificadas en este Capítulo, autorizables en las respectivas zonas, procurando en todo caso la mayor adecuación de las condiciones urbanísticas aplicables a las características y destino del edificio de equipamiento.
- d) El uso autorizable será el de equipamiento comunitario en general, salvo que para alguna de las parcelas calificadas se determine en la Norma el uso concreto de la misma.

#### Artículo 4.2.0.6. Edificio protegido.

- a) Corresponde a aquellos edificios que por su valor arquitectónico o histórico deben ser conservados parcial o íntegramente.
- b) En los edificios protegidos no se autorizarán obras de demolición o ampliación no actos de segregación de las parcelas correspondientes. Podrán autorizarse sin embargo todas aquellas obras compatibles con la conservación del edificio, dirigidas al mantenimiento, consolidación, modernización de las instalaciones, etc.



c) Las condiciones urbanísticas de los edificios protegidos podrán ser desarrolladas mediante las Normas Complementarias del Planeamiento. El contenido de las Normas será el siguiente:

- c.1) Identificación de los elementos y partes del edificio que deben ser conservadas.
- c.2) Regulación de las posibles ampliaciones del edificio, ya sea mediante reedificación de partes demolibles, la ocupación de espacios libres de la parcela o el remonte de la edificación, con los límites, en todo caso, definidos en el apartado siguiente.
- c.3) La edificación total resultante incluidas las posibles ampliaciones a que se refiere el apartado anterior, no podrá exceder de la que le corresponda por aplicación de la normativa de este Título según las características tipológicas, destino del edificio, y área en la que se ubique.

#### Artículo 4.2.0.7. Espacio libre

- a) Corresponde a espacio libre de dominio y uso público.
- b) Los espacios libres públicos se destinarán a parques y jardines públicos.
- c) En los espacios libres públicos cuya superficie sea mayor de 5.000 m<sup>2</sup>. Se admitirán edificios de equipamiento público, de una sola planta y edificabilidad máxima equivalente al dos por ciento de la superficie del espacio libre y no mayor de 500 m<sup>2</sup> construidos.

#### Artículo 4.2.0.8. Vivienda Protegida.

##### 1) Conceptos Generales.

1.1. La regulación que este documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA hace del aprovechamiento destinado a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública se hace en cumplimiento del artículo 10.1.A.b de la LOUA. Conformando parte de la Ordenación Estructural del Documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA. En él se establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

1.2. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de



protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de la carga derivada de su calificación por este documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA o por el planeamiento que lo desarrolle.

1.3. En el suelo que el presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA califique para viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública podrán edificarse cualquiera de los tipos de actuaciones de viviendas protegidas previstas por los Planes de Vivienda y Suelo vigentes en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia de edificación.

2. El presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA establece para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado u ordenado la obligación de reservar al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito para su destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Los aprovechamientos que tengan esta finalidad deberán garantizar un número de viviendas como mínimo del treinta por ciento del número total de viviendas del ámbito.

Como mínimo igual porcentaje de edificabilidad y viviendas que el del párrafo anterior deberá establecerse en los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a vivienda.

3. El Planeamiento de Desarrollo y la vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo.

2. Las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública deberán distribuirse por el ámbito a ordenar, evitando su concentración.

4. Coeficientes de Uso y Tipología para la vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

1. Los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública en este documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de reparto de la carga que de dicha calificación se deriva.



2. La calificación de suelo con destino a la construcción de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial establecida.
  3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aun cuando sí podrán adecuarlos en función de:
    - a) Las características concretas de las tipologías utilizadas.
    - b) La ubicación espacial de las tipologías.
    - c) La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.
  4. La adscripción por el planeamiento de desarrollo del suelo reservado o su destino efectivo a una clase concreta de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública no supondrán alteración del aprovechamiento medio del área de reparto o del sector o área de planeamiento ni del aprovechamiento global asignado por este Documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA para los mismos.
  5. Los Planes de Sectorización que se formulen aplicarán los coeficientes señalados y con los mismos efectos sobre la equidistribución.
5. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
1. Será condición indispensable para el otorgamiento de la licencia de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, la presentación de la Calificación Provisional del proyecto presentado, conforme la normativa que le resulte de aplicación.
  2. Será condición indispensable para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación para las parcelas destinadas por el planeamiento a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, la previa Calificación Definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.
  3. De estar construidas las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su





expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

4. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

## 6. Plazos para la ordenación detallada, la urbanización y la edificación

1. Los plazos para la presentación del instrumento de planeamiento de desarrollo de las Unidades de Actuación delimitadas en este Documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA en suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado será el correspondiente al programa que le asigna este documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

2. Proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización: De no fijarse plazos de ejecución concretos, por el planeamiento de desarrollo, se entenderá, con carácter general, que el plazo para la aprobación del proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 de meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses. La edificación de los solares deberá iniciarse en el plazo de dos años, a contar desde la finalización de la urbanización y concluirse en el plazo de tres años desde la fecha de otorgamiento de la licencia de obras.

3. De no fijarse plazos de ejecución concretos, por el planeamiento de desarrollo, se entenderá, con carácter general, que los plazos para el inicio y terminación de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública deberán cumplir los siguientes hitos:

Deberán iniciar la construcción, para lo que habrán de haber obtenido la calificación provisional, en el plazo de dos años a contar desde la finalización de la urbanización.



Deberán estar terminadas y por tanto haber obtenido la calificación definitiva en el plazo de tres años desde la fecha de la calificación provisional.

4. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada y el planeamiento de desarrollo establecerán:

a) Preferentemente, una distribución proporcional de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública entre las distintas fases o unidades de ejecución que supongan una programación temporal diferenciada.

b) Además de las previsiones de programación para la equidistribución y la urbanización que correspondan, plazos específicos para la solicitud de las licencias urbanísticas de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.



### CAPITULO III. NORMAS ESPECÍFICAS SEGÚN ÁREAS HOMOGÉNEAS

#### Artículo 4.3.0.1. Áreas homogéneas

a) A los efectos de regular las condiciones urbanísticas del suelo urbano y urbanizable, se distinguen las siguientes áreas:

- CASCO ANTIGUO
- ÁREAS DE EDIFICACIÓN EN LÍNEA
- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INTEGRADOS
- INDUSTRIAL CONSOLIDADO EN EDIFICACION EN LÍNEA
- INDUSTRIAL CONSOLIDADO EN EDIFICACIÓN AISLADA
- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO TRANSITORIO
- ZONAS DE REFORMA INTERIOR
- SECTORES RESIDENCIALES URBANIZABLES
- SECTORES INDUSTRIALES URBANIZABLES
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

b) Los límites de las áreas especificadas en el apartado anterior se especifican en el plano de ordenación correspondiente.

#### Artículo 4.3.0.2. Casco Antiguo

a) Condiciones del viario:

La apertura de nuevo viario, que en todo caso deberá atenerse a lo establecido en el Artículo 4.1.0.1., tendrá carácter excepcional, fundamentado en razones urbanísticas de interés general y nunca en el mayor aprovechamiento urbanístico de la parcela.

En las obras de urbanización de los espacios públicos, se utilizarán materiales de acabado tradicionales (adoquinado granítico, chino lavado, ladrillo, etc.); el mobiliario urbano estará en consonancia con el carácter del área; y la jardinería y arboleda será a base de especies autóctonas

b) Condiciones de la parcela:

b.1) Las parcelas resultantes de segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

b.1.1) ancho mínimo, seis metros.



b.1.2) Superficie mínima, noventa metros cuadrados.

b.1.3) Superficie media del conjunto de parcelas resultantes de la segregación, cien metros cuadrados.

b.2) En actuaciones con destino a vivienda en las que los actos de edificación precedan a los de parcelación por tratarse de actuaciones de edificación unitaria, las dimensiones de las parcelas podrán establecerse en razón de las soluciones arquitectónicas proyectadas.

c) Edificios autorizables:

c.1) La edificación del Casco Antiguo será del tipo del “edificio en línea”, siéndole por tanto de aplicación las condiciones urbanísticas establecidas para este tipo de edificación en el Artículo 4.2.0.2.

c.2) En parcelas destinadas a equipamiento comunitario o servicios públicos, podrán autorizarse condiciones singulares de edificación, ordenadas mediante Estudio de Detalle y sin superarse en ningún supuesto el aprovechamiento urbanístico de la parcela.

d) Ubicación del edificio respecto a la alineación de fachada:

El parámetro de la fachada de los edificios deberá situarse sobre la alineación respectiva, sin que sean autorizables retranqueos totales o parciales. Si el parámetro de fachada no ocupase toda la alineación, deberá disponerse cerramiento de alturas no menores de tres metros y de características estéticas y constructivas tales que resulte integrado en el conjunto de la fachada.

e) Altura de los edificios:

e.1) La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros.

e.2) En los supuestos del apartado c.2) anterior, podrán autorizarse alturas máximas de tres plantas y diez metros.

f) Condiciones estéticas de los edificios:

f.1) La composición general de las fachadas adoptará soluciones similares a aquellas que son características de las fachadas resueltas con muro de carga. Es decir: integración en vertical de los elementos componentes de la fachada,



predominio del macizo sobre el hueco en cualquier sección horizontal de la fachada, y de la dimensión vertical de los huecos sobre la horizontal.

f.2) Los cuerpos volados, en su caso, serán del tipo balcón y cumplirán las siguientes condiciones:

f.2.1) Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de un metro.

f.2.2) Cada balcón se ceñirá a un único hueco, quedando expresamente prohibida la solución de balcón corrido integrando más de un hueco. En todo caso, la longitud del balcón no excederá de tres metros.

f.2.3) La protección del balcón en su frente y laterales se realizará con elementos de cerrajería.

f.2.4) El canto máximo de la losa del balcón será de quince centímetros.

f.3) Los materiales y técnicas utilizadas en fachadas serán los tradicionales. A tal fin, deberán tenerse en cuenta las siguientes especificaciones:

f.3.1) No se autorizará el revestimiento de fachadas con material vitrificado ni piedras artificiales. No obstante, en zócalos podrán autorizarse revestimientos de piedras naturales.

f.3.2) Las carpinterías serán de madera o metálica pintada, no admitiéndose los acabados brillantes, anodizados ni tratamientos similares.

g) Regulación de usos:

No se autorizan los usos industriales y similares, ni cualquier otro que pueda afectar negativamente el aspecto externo de los edificios.

#### Artículo 4.3.0.3. Áreas de edificación en línea

Además de la norma general y de las del edificio en línea establecidas en el Artículo 4.2.0.2 se aplicarán las siguientes:

a) La parcela mínima será la definida en el Artículo 4.3.0.2 para el Casco Antiguo.

b) Los edificios autorizables serán todos aquéllos compatibles con las condiciones del “edificio en línea” y la altura máxima fijada para cada parcela.



c) La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros, salvo en las calles siguientes, en las que será de tres plantas y diez metros:

- Avenida de Sevilla
- Calles Joaquín Turina y Blas Infante
- Calle Morales Gómez
- Paseo José Fernández Vega
- Rafael Alberti, en traseras de Calle Real

d) Regulación de usos:

No se autorizan los usos industriales y similares, ni cualquier otro que pueda afectar negativamente el aspecto externo de los edificios.

#### Artículo 4.3.0.4 Ámbitos de Planeamiento Integrados

En los Ámbitos de Planeamiento Integrado definidos en los planos de este documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA se aplicarán las ordenanzas y determinaciones del instrumento de Planeamiento de Desarrollo de la zona aprobado definitivamente y en vigor. En ellos se distinguen por su uso el:

- a) Residencial Ordenanza Especifica Plan Parcial.
- b) Industrial Ordenanza Especifica Plan Parcial.

#### Artículo 4.3.0.5 Industrial consolidado en edificación en línea.

a) Corresponde a edificación en línea y entre medianeras con destino industrial.

b) La edificación deberá situar su paramento de fachada sobre la alineación de la parcela, o bien separarse de ésta dejando espacio libre delantero, en cuyo caso deberá ordenarse mediante Estudio de Detalle referido a frentes completos de manzanas.

c) La segregación de parcela deberá atenerse a las siguientes condiciones:

c.1) Ancho mínimo, quince metros.

c.2) Superficie mínima, trescientos metros cuadrados.

d) La ocupación de la parcela podrá ser completa.

e) En edificaciones específicamente industriales (tipología de nave Industrial) la altura máxima será de QUINCE metros medidos hasta la cara inferior del último forjado o del arranque de la cubierta inclinada.



Se permitirá la altura de hasta TREINTA metros, en elementos puntuales que por sus características técnicas y de funcionamiento de la actividad así lo requieran, sin que dichos elementos superen el 30% de la ocupación global de las edificaciones en la parcela. Para usos distintos al industrial la altura máxima será de ocho metros medidos hasta la cara inferior del último forjado o del arranque de la cubierta inclinada. El número máximo de plantas será de dos.

f) No se autorizará el uso residencial.

#### Artículo 4.3.0.6. Industrial consolidado en edificación aislada.

a) Corresponde a edificación aislada, separada de los linderos de la parcela y destinada al uso industrial.

b) La edificación se separará de los linderos de fachada una distancia no menor de la altura de los paramentos correspondientes, ni de cinco metros.

c) La segregación de parcelas deberá atenerse a las siguientes condiciones:

c.1) Ancho mínimo, treinta metros.

c.2) Superficie mínima, mil metros cuadrados.

d) El aprovechamiento urbanístico máximo será de 0,8 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

e) En edificaciones específicamente industriales la altura máxima será de QUINCE metros medidos hasta la cara inferior del último forjado o del arranque de la cubierta inclinada.

Se permitirá la altura de hasta TREINTA metros, en elementos puntuales que por sus características técnicas y de funcionamiento de la actividad así lo requieran, sin que dichos elementos superen el 30 % de la ocupación global de las edificaciones en la parcela.

Para usos distintos al industrial pero compatibles con el mismo (por ejemplo: oficinas), la altura máxima será de dos plantas y ocho metros medidos hasta la cara inferior del último forjado o del arranque de la cubierta.

f) No se autorizará el uso residencial.

#### Artículo 4.3.0.7 Ámbitos de Planeamiento Transitorio.

En los Ámbitos de Planeamiento Transitorio definidos en los planos de este documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA se aplicarán las determinaciones del instrumento de Planeamiento de Desarrollo de la zona aprobado inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.



#### Artículo 4.3.0.8. Zonas de reforma interior.

a) Con el fin del cumplimiento de las cargas a que están obligados los propietarios de suelo urbano, en la ordenación de las actuaciones de reforma interior podrá reservarse suelo con destino a espacios libres o equipamiento comunitario.

b) El resto de las condiciones urbanísticas serán las establecidas para el área afectada por la actuación.

En las zonas de reforma interior, los aprovechamientos medios, edificabilidades globales ( $\leq 1,3$  m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s), densidades de viviendas ( $\leq 100$  viv/ha) y superficie de sistemas generales adscritos se indican en la tabla siguiente.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL				
Área de reparto	Ámbito	Aprovechamiento Medio (ua/m <sup>2</sup> s)	Coefficiente de edificabilidad Global (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Densidad máxima de viviendas (viv/ha)
AR1-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI1	1,015	1,125	86
AR2-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI2	0,766	0,848	65
AR3-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI4	0,790	0,875	67
AR4-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI9	0,558	0,712	52
AR5-SUNC	Actuación de Viario AV6	0,696	0,771	59
AR6-SUNC	Actuación de Viario AV8	0,999	1,275	96
AR7-SUNC	Actuación de Viario AV19	0,948	1,210	88

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL INDUSTRIAL			
Área de reparto	Ámbito	Aprovechamiento medio (ua/m <sup>2</sup> s)	Coefficiente de edificabilidad Global (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
AR8-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI8	0,481	0,600
AR9-SUNC	Unidad Reforma Interior ARI14	0,481	0,600

#### Artículo 4.3.0.9. Sectores residenciales urbanizables.

a) Corresponde a la actuación de extensión núm. 11 cuyo aprovechamiento medio (con diferencias  $\leq 10\%$  salvo que se trate de ámbitos diferenciados en razón de los usos previstos), edificabilidad global ( $\leq 1$  m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s), densidad de viviendas ( $\leq 75$  viv/ha) y superficie de sistemas generales adscritos se indican en la tabla siguiente:





SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO GLOBAL RESIDENCIAL					
Área de reparto	Ámbito	Aprovechamiento medio (ua/m2s)	Coefficiente de edificabilidad Global (m2c/m2s)	Densidad máxima de viviendas (viv/ha)	Sistemas Generales Adscritos
AR3-SUS	Sector AE-11	0,576	0,808	57	0,00

b) Los usos admisibles serán el residencial y el terciario, quedando excluido el uso industrial.

d) Las condiciones de la edificación serán las de la edificación en línea, con una altura máxima de cuatro plantas.

c) Las determinaciones estructurales y pormenorizadas son las establecidas en la ficha anexa a estas normas.

e) Las reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario y espacios libres cumplirán las siguientes condiciones:

- e.1) Incorporarán las parcelas destinadas a equipamiento comunitario o espacios libres en el Plano de Ordenación correspondiente.
- e.2) Cumplirán las determinaciones de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento y artículo 17 de la LOUA al respecto.
- e.3) La reserva global de suelo no será menor de 3.000 m<sup>2</sup>. De parcela neta por cada hectárea de suelo incluido en el sector.
- e.4) Los centros escolares se integrarán de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo a ser posible en una parcela que conforme una manzana completa

f) Los Planes Parciales que desarrollen los distintos sectores deberán referirse como mínimo a un solo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, integrando, en su caso, a los sistemas generales interiores al mismo y los elementos de sistemas generales exteriores cuando sea aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.

Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes Normas para las Áreas de Edificación en Línea.

Los Planes Parciales especificarán la localización y cuantificación de la vivienda protegida que le corresponden según la ficha anexa de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica.



En los sectores de suelo urbanizable de uso global residencia colindantes con viales de gran capacidad, existentes o proyectados, habrá de garantizarse la no afección al uso residencial por el ruido derivado del tráfico. Para ello, los Planes Parciales que desarrollen dichos sectores deberán contribuir con la ordenación que cada uno establezca a la consecución de los objetivos de calidad acústica.

Los Planes Parciales que desarrollen las actuaciones incorporarán medidas correctoras para paliar su Impacto Ambiental. A tal efecto, se aplicarán como mínimo las siguientes:

- a) En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado. Nunca trasera de viviendas.
- b) Las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista. Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, en el arbolado urbano y en las zonas verdes deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas locales y características del suelo.
- c) Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, de la topografía existente y la minimización del volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

Los Planes Parciales tendrán en consideración las siguientes condiciones de los Estacionamientos:

1. Señalará el número de plazas mínimas fijadas en el artículo 17 de la LOUA.
  2. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.
  3. Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean inutilizadas por accesos futuros a cocheras o garajes de las viviendas.
- g) Las determinaciones particulares contenidas en las Fichas de determinaciones de los sectores de suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial tienen el alcance que a continuación se señala:



- 1) Superficie: La superficie del sector ha de considerarse como una cifra absoluta, pudiendo ser reajustada en función de la medición del sector. Su modificación implicará el reajuste de todas las determinaciones del sector.
- 2) El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.
- 3) El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.
- 4) El número de viviendas resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo

h) En aquellos tramos de carreteras que sean considerados tramos urbanos o travesía la línea de edificación de situará a 25 metros de las aristas exteriores de la calzada medida en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

#### Artículo 4.3.0.10. Sectores industriales urbanizables.

a) corresponde a las actuaciones de extensión núms. 6 y 9 cuyos aprovechamientos medios (con diferencias  $\leq 10\%$  salvo que se trate de ámbitos diferenciados en razón de los usos previstos), edificabilidad global ( $\leq 1$  m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) y superficie de sistemas generales adscritos se indican en la tabla siguiente:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO GLOBAL INDUSTRIAL			
Área de reparto	Ámbito	Aprovechamiento medio (ua/m <sup>2</sup> s)	Coficiente de edificabilidad Global (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
AR1-SUS	Sector AE6	0,401	0,500
AR2-SUS	Sector AE9	0,401	0,500

- b) No se autorizará el uso residencial.
- c) Las determinaciones estructurales y pormenorizadas son las establecidas en la ficha anexa a estas normas.
- d) Las condiciones de edificación serán establecidas por el Plan Parcial con una altura máxima de dos plantas y ocho metros en edificaciones de uso no industrial, pero compatibles con los mismos, permitiéndose en las edificaciones específicamente



industriales (naves) la altura máxima de QUINCE metros medidos hasta la cara inferior del último forjado o del arranque de la cubierta inclinada.

Se permitirá la altura de hasta TREINTA metros, en elementos puntuales que por sus características técnicas y de funcionamiento de la actividad así lo requieran, sin que dichos elementos superen el 30 % de la ocupación global de las edificaciones en la parcela.

- e) Las condiciones de edificación serán establecidas por el Plan Parcial con una altura máxima de dos plantas y ocho metros.
- f) Las reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario y espacios libres serán las establecidas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento y artículo 17 de la LOUA.
- g) Los Planes Parciales que desarrollen los distintos sectores deberán referirse como mínimo a un solo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, integrando, en su caso, a los sistemas generales interiores al mismo y los elementos de sistemas generales exteriores cuando sea aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.  
Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes Normas para las Áreas de Industrial Consolidado edificación en línea y edificación aislada.

Los Planes Parciales y Especiales que desarrollen las actuaciones incorporarán medidas correctoras para paliar su Impacto Ambiental. A tal efecto, se aplicarán como mínimo las siguientes:

- a) En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado. Nunca trasera de viviendas.
- b) Las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista. Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, en el arbolado urbano y en las zonas verdes deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas locales y características del suelo.



c) Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, de la topografía existente y la minimización del volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

Los Planes Parciales tendrán en consideración las siguientes condiciones de los Estacionamientos:

1. Señalará el número de plazas mínimas fijadas en el artículo 17 de la LOUA.
  2. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.
- h) Las determinaciones particulares contenidas en las Fichas de determinaciones de los sectores de suelo urbanizable sectorizado con uso global industrial tienen el alcance que a continuación se señala:
- 1) Superficie: La superficie del sector ha de considerarse como una cifra absoluta, pudiendo ser reajustada en función de la medición del sector. Su modificación implicará el reajuste de todas las determinaciones del sector.
  - 2) El treinta por ciento (30%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.
  - 3) El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.
- i) A fin de dar cumplimiento a lo establecido por la LEY 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en su artículo 103:
1. Los sectores de uso industrial industriales deberán contar con un punto limpio.
  2. Así mismo, las grandes superficies comerciales adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y las dependencias auxiliares como oficinas y zonas comunes.
- i) En aquellos tramos de carreteras que sean considerados tramos urbanos o travesía la línea de edificación de situará a 25 metros de las aristas exteriores de la calzada medida en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.



#### Artículo 4.3.0.11. Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Estas zonas comprenden los terrenos en los que se prevé localizar en un futuro la extensión tanto residencial como industrial del municipio, al tener una localización y características físicas idóneas, y un tamaño adecuado a las previsiones de crecimiento futuro teniendo en cuenta la capacidad de relleno del suelo urbano delimitado. La sectorización futura de dichas áreas y su consecuente incorporación al proceso urbanizador dependerá de los procesos de ocupación y utilización del suelo clasificado como urbano no consolidado y, urbanizable sectorizado y ordenado, y se atenderá en todo caso a lo establecido en el artículo 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El Plan de Sectorización valorará, según lo establecido en el artículo 12 de la LOUA, la coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales, regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo; la viabilidad de la transformación de los terrenos y su adecuación al modelo de crecimiento urbano; y la integración respecto de la ordenación establecida en este documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

#### Usos:

A los efectos del artículo 53.2. de la LOUA, se declarará incompatible el uso industrial y productivo sobre todo el suelo clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso residencial.

Asimismo se declarará incompatible el uso residencial sobre todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado de de uso industrial.

#### Artículo 4.3.0.12 Sectores en suelo urbano no consolidado:

De delimitarse algún sector de suelo urbano no consolidado en esta área homogénea deberá cumplir las determinaciones de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento y artículo 17 de la LOUA.



## TITULO V. NORMAS RELATIVAS A LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN.

### CAPITULO I. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO.

#### Artículo 5.1.0.1. Criterios de dimensionado.

a) El dimensionamiento de la red deberá quedar justificado en los correspondientes proyectos técnicos, adoptándose entre otros, los criterios dispuestos en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa Aguas del Huesnar aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. En defecto de las mismas se aplicaran los criterios que se establecen en los apartados siguientes de este artículo:

a) La red se dimensionará a partir de los siguientes criterios:

1.1) La dotación Residencial 350 litros/habitante/día; Terciario: 1,5 litros/m<sup>2</sup> de techo; Uso Industrial: se justificaran las dotaciones de consumo en función de la tipología de implantaciones industriales dominantes en el sector.

1.2) Para otros usos se establecerán, a efectos de cálculos, las siguientes equivalencias:

- Boca de incendio .....	240	l/vivienda.
- Piscina pública .....	215	“
- Mercado, cada 100 puestos .....	100	“
- Colegios, cada 100 plazas.....	2	“
- Superficie ajardinada c/100 m <sup>2</sup> .....	2	“

b) Los diámetros mínimos de las condiciones de abastecimiento de agua serán los siguientes:

- Con carácter general, 80 mm.
- Si incorpora boca de incendio, 100 mm.

c) Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si fuera necesario, se extenderán fuera de los límites del sector, o área a servir. Los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios supongan correrán a cargo del sector o área a servir. .

d) No se utilizaran canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento.



e) La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

#### Artículo 5.1.0.2. Criterios de diseño.

a) Si la presión fuera suficiente en el punto de toma de la red general, podrá acometer a ésta directamente. Si la presión fuera insuficiente deberá disponer un depósito regulador o un grupo de hidroneumático de presión.

b) La presión estática máxima en cualquier punto de la red no será superior a sesenta metros c.d.a. (metros de columna de agua). Si la presión en el punto de acometida a la red general fuera superior a sesenta metros c.d.a. se instalará una válvula reductora de presión.

c) La red de distribución se dispondrá siguiendo el trazado viario o los espacios públicos no edificables, con una organización, preferente mallada.

d) La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso con el fin de que en caso necesario cualquiera de los sectores pueda quedar fuera de servicio. Al objeto de poder vaciar la red en caso de reparación o para labores de mantenimiento, se dispondrá en cada sector una llave de desagüe conectada a cauce natural o a pozo de la red de alcantarillado, en cuyo caso incorporará válvula de retención para evitar succiones.

e) La red de distribución se ubicará bajo el acerado. El cruce de la calzada se realizará por los menores puntos posibles disponiendo a tal fin conducciones de paso a través de la calzada que sirvan a conjuntos de arqueta de acometidas de la acera opuesta.

f) Las conducciones de abastecimiento de agua quedarán separadas de los conductos de otras instalaciones técnicas las distancias mínimas, medidas entre las generatrices más próximas, que se indican en el siguiente cuadro:

	Separación horizontal Cms.	Separación vertical Cms.
Alcantarillando	60	50
Gas	50	50
Electricidad- Alta	30	30
Electricidad- Baja	20	20
Telefonía	30	--

Se dispondrá siempre por encima de la red de saneamiento y electricidad.





g) La red de abastecimiento incorporará bocas de incendios con salida de ochenta milímetros cada doscientos metros, al menos. Igualmente, deberá incorporar bocas de incendio de acuerdo con los criterios que fije el Ayuntamiento.

#### Artículo 5.1.0.3. Red de Riego.

a) Los proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado del viario urbano y de los espacios libres.

b) En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

c) Se proyectarán instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado.



## CAPITULO II. RED DE ALCANTARILLADO

### Artículo 5.2.0.1. Criterios de dimensionado.

a) El dimensionamiento de la red deberá quedar justificado en los correspondientes proyectos técnicos, adoptándose entre otros, los criterios dispuestos en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa Aguas del Huesnar aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de Alcantarillado. En defecto de las mismas se aplicaran los criterios que se establecen en los apartados siguientes de este artículo.

b) A los efectos de cálculo de la red, se adoptarán las siguientes equivalencias entre usos residenciales y otros usos:

Colegios: 1 vivienda por cada 50 alumnos.

Mercados: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup>

Mataderos: 1 vivienda por cabeza sacrificada.

Piscina Públicas: 1 viv. por cada 25 m<sup>3</sup>. de capacidad.

En el caso de usos industriales deberá justificarse la equivalencia adoptada en función de las características de la actividad.

c) Al objeto de evitar sedimentaciones y erosiones, las velocidades de las aguas residuales deberán quedar comprendidas entre sesenta centímetros y tres metros cincuenta centímetros por segundo. En caso de rebasar estos límites, deberán justificarse soluciones constructivas que atenúen las sedimentaciones y erosiones.

d) La dimensión mínima de los conductos será de treinta centímetros para la red exterior, y veinte centímetros para la red interior a los edificios y parcelas edificables.

### Artículo 5.2.0.2. Criterios de diseño.

a) La red se organizará preferentemente siguiendo el sistema unitario. A ser posible sus pendientes serán iguales a las del terreno.

b) Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambas márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.

c) Se dispondrán pozos de registro en acometidas, encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección o dirección y, en todo caso, cada cincuenta metros. Los pozos serán de



sección circular cuando los conductos que acometan al mismo sean diámetros inferiores o iguales a sesenta centímetros. Serán de sección rectangular cuando los diámetros de los conductos sean superiores.

d) Dispondrán cámaras de descargas en las cabeceras de la red.

e) Se dispondrán pozos de resaltes cuando las diferencias de cotas de los tubos que acometen al pozo sea igual o superior a ochenta centímetros.

f) Se dispondrán sumideros de recogida de aguas de lluvias y riego a distancia no mayores de cincuenta metros y sin que la superficie de recogida exceda de seiscientos metros cuadrados.



### CAPITULO III. RED EXTERIOR DE ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PÚBLICO Y RED DE TELEFONÍA.

#### Artículo 5.3.0.1. Red exterior de electricidad y alumbrado público.

##### RED EXTERIOR DE ELECTRICIDAD:

- a) La red exterior de electricidad se diseñará y calculará de acuerdo con la normativa de la Compañía suministradora.
- b) El trazado a la red discurrirá por el viario y espacios públicos no edificables, y se instalará enterrada.
- c) Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano.
- d) Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos que se definan.
- e) Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de media y baja tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar y de sus zonas de influencia, así como las de alta salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.
- f) Los centros de transformación se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. En los casos que se prevean en espacios públicos; las instalaciones se emplazarán en lugares no perjudiciales con la utilización pública de los espacios y en edificaciones homologadas debidamente protegidas y aisladas.

##### ALUMBRADO PÚBLICO:

- a) En el cálculo del alumbrado público, para lo no previsto en la normativa española se tendrán en cuenta las recomendaciones de la “Comisión Internacional de Iluminación” (C.I.E.). Las luminarias y sus soportes se atenderán a las determinaciones que establezcan el Ayuntamiento.
- b) Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Publico para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.



- c) Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.
- d) Con carácter preferente se emplearán lámparas de Vapor de Sodio o aquellas que propicien un mayor ahorro energético.
- e) En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura igual o inferior a doce (12) metros. Las columnas soporte de las luminarias en la vía pública no serán menor de 8 metros, salvo en vías de ancho inferior a cinco metros.
- f) Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. Serán de hormigón prefabricado homologados. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.

#### Artículo 5.3.0.2. Red de telefonía.

- a) Los proyectos de urbanización incluirán la ejecución de la red de telefonía. Su trazado seguirá el del viario y espacios públicos no edificables, y será subterráneo. Su cálculo y diseño se atenderá a la normativa en vigor.
- b) La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley de Ordenación de las Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.
- c) Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.
- d) Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones de telecomunicaciones aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar.



## CAPITULO IV. RED VIARIA

### Artículo 5.4.0.1. Dimensiones mínimas del viario.

Con carácter general, salvo determinación distinta en la documentación gráfica, las dimensiones mínimas de la red viaria de nueva formación serán las siguientes:

- a) Calzadas de tráfico rodado: Ancho mínimo, 6 m, salvo áreas industriales, que será de 8 m.
- b) Acera: Ancho mínimo, 1,50 m.
- c) Acera Arbolada: ancho mínimo, 3 m. Dimensión mínima del alcorque, 0,75 m. de diámetro o lado.
- d) Banda de aparcamiento en línea: Ancho mínimo, 2,00 m., salvo en zonas industriales que será 2,50 m.
- e) Banda aparcamiento en batería: Ancho mínimo, 4,50 m.
- f) Calle peatonal: ancho mínimo, 6 m.
- g) Las vías principales tendrán una dimensión mínima de 16 metros y se conformaran con una vial de dos carriles, dos líneas de aparcamientos y dos líneas de aceras arboladas.
- h) Las vías secundarias tendrán una dimensión mínima de 13 metros y se conformaran con una vial de dos carriles, dos líneas de aparcamientos y dos líneas de aceras.
- i) Las calzadas incluirán en ambos márgenes y en toda su longitud una pieza prefabricada de hormigón sobre losa de hormigón que servirá para la fijación de pendientes, línea de escorrentías y separación de las zonas de vial y aparcamientos.

### Artículo 5.4.0.2. Materiales aconsejables.

Los materiales aconsejables en la pavimentación de la red viaria son los siguientes:

- a) Calzadas de tráfico rodado: Macadam con riego profundo, hormigón asfaltado, losas de hormigón, o adoquinados con piedras naturales sentadas sobre firme de hormigón.



- b) Aceras y calles peatonales. Piedras naturales o baldosas hidráulicas, rematadas con bordillos de piedras naturales o de hormigón prefabricado.

También irán rematados con bordillo los alcorques del arbolado y los escalones del acerado, en su caso.

- c) Aparcamientos: hormigón asfaltado, losas de hormigón, o adoquinados con piedras naturales sentadas sobre firme de hormigón separado de la calzada de tráfico por encintado.



## CAPITULO V. DOTACIONES PÚBLICAS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

### Artículo 5.5.0.1. Urbanización de los espacios Libres.

a) Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:

- a) Jardinería y arbolado.
- b) Riego.
- c) Drenaje.
- d) Pavimentación.
- e) Alumbrado público.
- f) Mobiliario urbano.
- g) Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

b) Los espacios libres se configuraran según sus dimensiones y en general su dotación responderá a:

Jardinería y arbolado: De carácter ornamental en plazas y de especies adaptadas a la zona en grandes superficies.

Riego: Contemplará los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal, red de riego por goteo y riego por aspersión en zonas tapizadas de césped.

Pavimentación: Con materiales similares a los utilizados en el viario público en las plazas y mediante el empleo de acabados y texturas naturales en grandes parques.

Alumbrado público: Se conformará con lámparas de Vapor de Sodio e irá incorporado al alumbrado público de la red viaria.

Mobiliario urbano: bancos, papeleras y según la dimensión de los mismos, juegos de niños. Los elementos de juego en las Zonas Infantiles cumplirán las disposiciones establecidas en el Decreto 127/2001.

### Artículo 5.5.0.2. Condiciones de Entrega de las Parcelas Dotacionales.

a) Las parcelas de equipamiento público deportivo se cederán completamente construidas y valladas, incluyendo los servicios urbanísticos, hasta un presupuesto de contrata de 40 euros/m<sup>2</sup> de uso deportivo, actualizable por el Índice de Precios de la Construcción más ajustado a las características y localización geográfica de la actuación.

b) El resto de parcelas de equipamiento público se cederán limpias, explanadas y valladas.

c) Los espacios libres y zonas de juego de niños se entregarán ordenadas, pavimentadas y completamente dotadas de juegos, jardinería, riego, etc.





### Artículo 5.5.0.3. Condiciones en las obras de Urbanización.

- a) Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
- b) El tráfico de la maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.
- c) Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.
- d) Se contemplarán medidas de reutilización de excedentes de excavación.
- d) Los materiales de préstamo y obra procederán de explotaciones o actividades legalmente establecidas; se priorizará y fomentará la utilización de aquellos procedentes de reciclaje.
- e) Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra, serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.



## TITULO VI. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

### Artículo 6.0.0.1. Alcance y contenido.

- a) La regulación del suelo no urbanizable en el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA tiene por objeto, en virtud del artículo 18 del Reglamento de Planeamiento, su preservación frente al proceso de desarrollo urbano y la protección, en su caso, de elementos y áreas del mismo.
- b) La preservación del suelo no urbanizable frente al proceso urbanizable – Capítulo I de este Título -, se establece mediante la regularización de los usos y edificaciones autorizables en virtud del artículo 52 de la LOUA.
- c) La protección del suelo no urbanizable – Capítulo II de este Título – se estructura en dos Secciones; la primera con contenidos generales en cuanto a normas de protección, y la segunda con contenidos específicos para las áreas y elementos que se delimitan.
- d) Para la aplicación de la normativa de este Título deberá tenerse en cuenta el principio general de que los contenidos normativos de carácter general tienen un efecto complementario y subsidiario respecto a los contenidos específicos, y que en caso de duplicidad de determinaciones entre contenidos generales y específicos, prevalecen siempre los específicos. En este sentido, el carácter de las distintas determinaciones de este Título, es el siguiente:
- d.1) Capítulo I. Su contenido es de carácter general para todo el suelo no urbanizable.
  - d.2) Sección 1ª del Capítulo II. Su contenido es del máximo grado de especificidad puesto que se trata de normas de protección referidas a áreas concretas. Por tanto, prevalecen en todos los casos sobre la normativa del Capítulo I y de la Sección 1ª del Capítulo II.



## CAPITULO I. NORMAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE FRENTE AL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.

### Artículo 6.1.0.1 Parcelaciones y divisiones de terrenos.

1. En el suelo no urbanizable, podrán realizarse divisiones y segregaciones de terrenos de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la realización de actos urbanísticos, de acuerdo con lo que disponga la legislación agraria, forestal o otras aplicables en función de su naturaleza, y siempre que se cumpla lo previsto en los apartados siguientes de este artículo.
2. Según lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, en esta clase de suelo quedan prohibidas y serán nulas de pleno derecho las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tales aquellas divisiones simultáneas o sucesivas de fincas en 2 ó más lotes que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos en la forma como se definen en el artículo siguiente de estas Normas Urbanísticas. Asimismo se considerarán parcelaciones urbanísticas los actos de división horizontal y otros que se relacionan en el apartado b del mencionado artículo.
3. Los actos de división de terrenos en el suelo no urbanizable deberán obtener una declaración municipal de innecesariedad de la licencia urbanística de parcelación, previamente a su autorización notarial o inscripción en el Registro de la Propiedad.

### Artículo 6.1.0.2. Inducción de formación de nuevos asentamientos.

A efectos de lo establecido en los artículos 52 y 66 de la LOUA, se considerará que existe inducción a la formación de nuevos asentamientos de población cuando se dé una o varias de las siguientes circunstancias:

- a) Se efectúen divisiones de fincas de las que resulten lotes cuya dimensión sea inferior a 5.000 m<sup>2</sup>, excepto cuando se hagan con el fin de agregarlas a fincas colindantes.
- b) Se establezcan o pretendan establecer servicios urbanísticos de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público propios de las áreas urbanas; o se origine un asentamiento de población que requiera de este tipo de servicios.
- e) Se construyan o pretendan construir edificios o instalaciones que no cumplan las distancias mínimas al núcleo a otras edificaciones, parcela mínima vinculada u otras condiciones de implantación que, para cada tipo de edificio o instalación, se establecen en este Capítulo.



### Artículo 6.1.0.3. Usos y edificaciones autorizables.

Con carácter general, y con las limitaciones definidas en el Capítulo II de este Título, los usos y edificaciones autorizables en el suelo no urbanizable que no este sujeto a especial protección, en virtud de lo establecido en artículo 52 de la LOUA, son los siguientes:

a) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo, la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los suelos, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio o por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

b) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

c) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.



Se exceptúan de la regulación anterior, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

d) Las Actuaciones de Interés Público, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

e) En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia.

f) En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

g) Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

#### Artículo 6.1.0.4. Condiciones generales de la edificación.

La edificación en suelo no urbanizable deberá ser acorde en su implantación, altura materiales, etc. A las características del paisaje en que se ubique, procurando la máxima integración en el mismo. A tal fin, se atenderá a las siguientes condiciones:



a) La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros, pudiendo ser rebasados estos límites por aquellos elementos que por su naturaleza requieran necesariamente mayor altura (silos, tolvas, depósitos, etc.)

b) Los edificios e instalaciones deberán separarse de los linderos medianeros una distancia mínima de quince metros. Si alguno de sus linderos diese frente a vial público, la separación de la edificación al vial se atenderá a la legislación sectorial correspondiente.

#### Artículo 6.1.0.5. Clasificación de los edificios, construcciones e instalaciones.

1. A los efectos de su regulación urbanística, y en aplicación de lo dispuesto en la LOUA y en el PEPMF, los edificios e instalaciones se clasificarán en los siguientes tipos:

- a) Construcciones e instalaciones precisas o que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos:
  - 1) Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.
  - 2) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.
- b) Edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera y cuya necesidad esté justificada:
  - 1) Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria forestal o ganadera.
- c) Edificios e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público en el suelo no urbanizable:
  - 1) Edificios e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
  - 2) Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas.
  - 3) Edificios e instalaciones de ganadería estabulada de carácter industrial.



- 4) Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.
- 5) Edificios e instalaciones para usos turísticos y recreativos en el medio rural

Artículo 6.1.0.6. Edificios, construcciones e instalaciones vinculados al normal funcionamiento de una explotación agraria.

1. Definición: Se incluyen aquellos edificios, construcciones e instalaciones al servicio de una explotación agrícola, forestal o ganadera necesarios para el desarrollo de la actividad y que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización, comprendiendo los siguientes subtipos:
  - a) Cercas y vallados, considerándose como tales las construcciones que separan la explotación de las fincas colindantes en orden a su delimitación o seguridad.
  - b) Infraestructuras al servicio de la explotación, incluyendo captaciones de agua, pozos, depósitos, canales de riego, canalizaciones, conducciones, elementos de depuración de aguas, transformadores, tendidos y otras análogas necesarias para una explotación agraria.
  - c) Invernaderos, considerándose como tales las construcciones fijas o semipermanentes hechas a base de materiales ligeros y que no requieren cimentación, para el abrigo de cultivos.
  - d) Casetas para guarda de aperos, entendiéndose como tales las construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.
  - e) Naves y almacenes vinculados a la explotación, considerándose como tales los edificios destinados a almacenaje de grano, abonos, piensos, productos fitosanitarios, productos de la explotación, maquinaria, y otros usos complementarios de la explotación, no incluyendo actividades residenciales ni de transformación o de comercialización de productos ni de estabulación de ganado.
  - f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías y otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación, considerándose como tales las instalaciones de estabulación de ganado o de apoyo a la actividad ganadera que guarden una dependencia y proporción adecuada a



los aprovechamientos de la finca.

## 2. Condiciones de implantación:

- a) Cercas y vallados: Se podrán implantar en general, siempre que cumplan las condiciones de adecuación al ambiente del Artículo 6.1.0.14 de estas Normas Urbanísticas. En virtud de lo establecido en el artículo 16.1 del PEPMF, se prohíben las cercas con finalidad cinegética que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido.
- b) Infraestructuras al servicio de la explotación: Las construcciones para resguardo de los pozos u otras instalaciones no podrán tener más de 5 m<sup>2</sup> de superficie en planta ni más de 3 m de altura total.
- c) Invernaderos: Deberán distar 4 m como mínimo a los linderos de la finca.
- d) Casetas para guarda de aperos: No superarán una superficie máxima de 15 m<sup>2</sup> ni una altura total máxima de 4 m, y distarán como mínimo 4 m de los linderos de la finca.
- e) Naves y almacenes al servicio de la explotación: se podrán construir siempre que se justifique su necesidad para la explotación agraria. Los edificios podrán ocupar según si la superficie de la finca es igual o mayor de 10.000 m<sup>2</sup> o menor el 1% o el 5% de su superficie respectivamente con un máximo de 300,00 metros cuadrados construidos, guardarán una distancia mínima de 200 m al suelo urbano y urbanizable y a los edificios principales de otras fincas y de 15 m a los linderos, y se adecuarán a las condiciones constructivas y estéticas del Artículo 6.1.0.14 de estas Normas Urbanísticas.
- f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías u otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación: Se podrán instalar siempre que se justifique su necesidad y se trate de explotaciones de ganadería que obtengan sus recursos alimenticios de la propia finca y no superen el número máximo de cabezas que se establece en la categoría 10.10 del Anexo I de LEY 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- g) Edificios para alojamiento temporal de trabajadores al servicio de la finca: Se podrán construir siempre que se justifique su necesidad para la explotación agraria. Los edificios podrán ocupar una superficie idéntica a la establecida en el apartado e de este artículo.

2. Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de la zona





en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, la legislación agraria, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

Artículo 6.1.0.7. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.

1. Definición: Se incluyen las construcciones e instalaciones provisionales vinculadas a la ejecución de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos (plantas de hormigonado, depósitos, almacenes, construcciones efímeras a pie de obra, etc.), así como las instalaciones y construcciones permanentes para su mantenimiento (edificios de control, almacenes y talleres de mantenimiento, etc.) No se incluyen las instalaciones de servicio de dicha obra tales como estaciones de servicio, áreas de servicio, etc.

3. Condiciones de implantación:

- a) En el suelo no urbanizable se podrán realizar, previa licencia municipal, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas que discurran o hayan de emplazarse en este territorio, siempre que figuren en el proyecto de la obra pública o que su promotor sea la administración o empresa gestora de dicha obra y se justifique su necesidad.
- b) Estas construcciones e instalaciones se regularán por la legislación y normativa específica que regule la obra pública y por las condiciones del proyecto técnico, así como por las condiciones y medidas correctoras que establezca la licencia municipal y el correspondiente procedimiento de prevención ambiental cuando proceda; incluyendo la obligación de demoler las edificaciones una vez finalizada la obra pública cuando así se establezca en la mencionada normativa o licencia.

Artículo 6.1.0.8. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.

1. Definición: Se entiende como vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria, a un edificio aislado de uso residencial de carácter unifamiliar, situado en una finca en la que se realice una actividad agrícola, forestal o ganadera, con una superficie proporcional a dicha actividad, cuyo promotor sea el titular de la actividad y cuya implantación sea necesaria para su desarrollo.

Condiciones de implantación:

- a) El promotor deberá justificar fehacientemente los siguientes extremos:



- 1) Relación con la actividad agraria del promotor, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación, u otra documentación equivalente.
  - 2) Existencia en la finca de una explotación agrícola, forestal o ganadera con descripción de sus características y planes de explotación.
  - 3) Necesidad de ubicación de la vivienda en la finca.
- b) Superficie mínima de finca afecta a la edificación: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - c) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable: 1.000 m.
  - d) Distancia mínima a linderos: 10 m.
  - e) Superficie construida máxima: 100 m<sup>2</sup>/Ha con un máximo de 300 m<sup>2</sup> de techo construido. No podrán construirse aunque no se agote la ocupación más de una vivienda.
  - f) Los edificios deberán cumplir además las normas de la zona en la que se sitúen y las normas sectoriales que puedan incidir en los terrenos considerados.

Artículo 6.1.0.9. Edificios e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Definición: Comprende las construcciones e instalaciones de los siguientes subtipos:

- a) Infraestructuras: Incluye las infraestructuras de comunicaciones tales como carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos y helipuertos, etc.; las infraestructuras del ciclo del agua tales como embalses, captaciones, conducciones, canalizaciones, estaciones depuradoras, etc.; las infraestructuras energéticas tales como centrales o instalaciones de producción de energía, líneas y conducciones para su transporte, estaciones transformadoras, etc.; las infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas, estaciones repetidoras, etc.; y otras similares.
- b) Apertura de caminos y pistas: incluye los movimientos de tierras y obras para la apertura de nuevos caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agraria que no comporten movimientos de tierras.



- c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Incluye las áreas y estaciones de servicio de las carreteras, las líneas de ferrocarril y los canales, así como otras instalaciones al servicio de las mismas u otras obras públicas.
- d) Instalaciones de gestión de residuos: Incluye los vertederos y otras instalaciones de gestión de residuos tal como vienen definidas y reguladas en el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- e) Edificios e instalaciones de servicios públicos: Comprende las construcciones e instalaciones necesarias para la prestación por la administración pública de los servicios de su competencia que hayan de situarse en el medio rural, tales como cárceles, cementerios, instalaciones vinculadas a la defensa, y otras similares.
- f) Edificios e instalaciones de dotaciones y equipamientos públicos: Comprendiendo los edificios e instalaciones de titularidad pública o de manifiesto interés público destinados a usos públicos de dotaciones y equipamiento tales como centros educativos, centros sanitarios o asistenciales, centros culturales o sociales, equipamientos administrativos, etc., que hayan de situarse en el medio rural.

## 2. Condiciones de implantación:

- a) Infraestructuras: Las instalaciones se adecuarán a lo que establezca la legislación y normativa sectorial de cada actividad o infraestructura, y a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal. Cualquier instalación de infraestructuras estará condicionada a la adopción de medidas para minimizar su impacto ambiental e integrarse en el paisaje. Los tendidos eléctricos y los molinos de producción de energía eólica cumplirán las determinaciones vigentes en cuanto a medidas de protección de la avifauna.
- b) Apertura de caminos y pistas: La apertura de caminos y pistas, excepto las vías de saca y otras necesarias para la explotación agrícola o forestal que no comporten movimientos de tierras, estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, y si no está incluida en un Plan o Proyecto aprobado deberá justificarse en función del acceso a las explotaciones o a alguna de las construcciones o edificaciones autorizables en suelo no urbanizable.
- c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Se deberán vehicular mediante un proyecto de actuación o un plan especial de los definidos en el artículo 42 de



la LOUA, y se adecuarán a lo que establezca el procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal.

- d) Instalaciones de gestión de residuos: Se prohíbe el vertido incontrolado de cualquier clase de residuos. Las instalaciones de tratamiento o eliminación controlada de residuos se adecuarán a lo establecido en el Reglamento de Residuos de Andalucía para cada tipo de instalación y a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.
- e) Edificios e instalaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos: Se podrán autorizar en general. Los edificios e instalaciones se regularán por la legislación y normativa sectorial que regule la actividad, así como por lo que establezca en su caso el procedimiento de prevención ambiental.

#### Artículo 6.1.0.10. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.

Definición: Se consideran movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas todos aquellos actos y obras necesarios para la realización de actividades mineras o extractivas según las define la Ley de Minas y otra legislación sectorial de aplicación, tales como extracciones mineras a cielo abierto o subterráneas, canteras, extracciones de áridos, salinas, etc. y sus instalaciones complementarias tales como oficinas, talleres, almacenes, infraestructuras, vertederos y escombreras, etc.

Condiciones de implantación: Las extracciones se sujetarán a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y las licencias y autorizaciones, y a lo que establezca la legislación sectorial, en especial el Reglamento General para el Régimen de la Minería. Los edificios se adecuarán a las condiciones de adaptación al ambiente del Artículo 6.1.0.14 de estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 6.1.0.11. Edificios e instalaciones de ganadería estabulada de carácter industrial.

Definición: Se consideran instalaciones agropecuarias autónomas a aquellas vinculadas a una explotación agropecuaria que no obtenga la mayor parte de los recursos para la alimentación del ganado de la propia finca o produzca un impacto sobre el medio ambiente que no pueda ser absorbido por los medios normales. Incluyen los siguientes subtipos:

- a) Establos, cuadras, vaquerías o granjas que sobrepasen los límites que se



establecen en el artículo 6.1.0.6.f. de estas Normas Urbanísticas.

- b) Piscifactorías, o construcciones e instalaciones dedicadas a la cría de peces o mariscos en estanques, viveros o similares.
- c) En general, cualquier instalación relacionada con la explotación de los recursos vivos que exceda de los límites establecidos en el Artículo 6.1.0.6.f. de estas Normas Urbanísticas y que no incluya actividades de transformación o comercialización de productos.

### 3. Condiciones de implantación:

- a) Distarán como mínimo 1.000 m del suelo urbano o urbanizable de los núcleos de población . Distarán además al menos 100 m de los cursos de agua
- b) Distancia mínima a linderos: 25 m.
- c) Las construcciones e instalaciones se adecuarán a lo establecido en los correspondientes procedimientos de prevención ambiental y otra normativa sectorial de aplicación, debiendo cumplir las distancias entre instalaciones y otras prescripciones de la normativa agraria en orden a la evitación de plagas y enfermedades en el ganado. Asimismo se adecuarán a las condiciones de adaptación al ambiente del Artículo 6.1.0.14 de estas Normas Urbanísticas. Queda prohibido cualquier vertido de restos orgánicos, purines o cualquier otro residuo directamente a los cauces o al terreno, debiéndose establecer los sistemas de traslado a un vertedero o de depuración previa que se establezcan en el procedimiento de prevención ambiental.
- d) Las piscifactorías deberán cumplir además las determinaciones de la legislación de aguas y pesca fluvial y otras aplicables.

### Artículo 6.1.0.12. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

- 1. Definición: Este tipo comprende aquellas edificaciones e instalaciones que alberguen actividades de transformación o comercialización de productos.
- 2. Condiciones de implantación: En general, las industrias se ubicarán en el suelo urbano o urbanizable destinado a estos usos, pudiendo autorizarse en el suelo no urbanizable tan sólo los siguientes tipos:
  - a) Industrias que deban de ubicarse en el medio rural bien por ser



incompatibles con el medio urbano o destinarse a primera transformación o comercialización de los productos de una finca. Se podrán autorizar cuando se justifique de manera estricta la necesidad de su implantación y la imposibilidad de su localización en el suelo urbano o urbanizable, siempre que se sitúen en fincas con un tamaño mínimo de 10.000 m<sup>2</sup>, no ocupen más del 20% de su superficie y a 15 m como mínimo de los linderas.

- b) En estas edificaciones de uso industrial (tipología de nave Industrial) la altura máxima será de QUINCE metros medidos hasta la cara inferior del último forjado o del arranque de la cubierta inclinada. Se permitirá la altura de hasta TREINTA metros, en elementos puntuales que por sus características técnicas y de funcionamiento de la actividad así lo requieran, sin que dichos elementos superen el 30% de la ocupación global de las edificaciones en la parcela. Para usos distintos al industrial la altura máxima será de ocho metros medidos hasta la cara inferior del último forjado o del arranque de la cubierta inclinada. El número máximo de plantas será de dos.

4. Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente del Artículo 6.1.0.14 de estas Normas Urbanísticas, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

#### Artículo 6.1.0.13. Edificios e instalaciones para usos turísticos y recreativos en el medio rural.

Definición: Se consideran edificaciones e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, aquellas relacionadas con el ocio y el disfrute del tiempo libre que hayan de situarse en el medio rural. Comprenden los siguientes subtipos:

- a) Instalaciones de disfrute de la naturaleza con un grado bajo de artificialización del medio rural: adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, áreas de pik-nic, instalaciones no permanentes de restauración, parques rurales, etc.
- b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Comprende las instalaciones aisladas o conjuntos integrados de instalaciones para la práctica de deportes, que hayan de situarse en el medio rural.
- c) Picaderos, granjas-escuela y otras instalaciones y edificios cuya actividad compatibiliza las propias de una instalación agropecuaria con las de ocio y educativas.



- d) Campamentos de turismo, tal como se definen en el Decreto de Ordenación y Clasificación de los Campamento de Turismo de Andalucía.
- e) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas, tales como bares, clubes, discotecas, etc.
- f) Hoteles, hostales y otros edificios para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios, tales como albergues, casas de vacaciones, etc. excluyendo en todo caso el uso de vivienda habitual o secundaria.
- g) Instalaciones especializadas de ocio, recreo o turismo con un alto grado de artificialización del medio rural o de ocupación de suelo: parques de atracciones, parques zoológicos o exposiciones de animales en libertad, parques temáticos, etc.

#### 4. Condiciones de implantación:

- a) La ocupación de la finca por los edificios no superará el 1% de la superficie total en las instalaciones de los Tipos a y b, el 20% en las de los Tipos c, d y g y el 50% en las de los Tipos e y f.
- b) Las granjas-escuela y picaderos distarán como mínimo 500 m al suelo urbano y urbanizable y los edificios distarán como mínimo 15 m a los linderos de la finca. Además, cumplirán las distancias a otras instalaciones ganaderas y otras condiciones que establezca la normativa de sanidad animal, y las normas específicas que regulen la actividad.
- c) Los campamentos de turismo distarán como mínimo 100 m al suelo urbano y urbanizable. En virtud de lo dispuesto en el artículo 26 del PEPMF, en los campamentos se prohíbe la construcción de albergues no transportables, y las fincas sobre las que se autoricen adquirirán la condición de indivisibles, y así se hará constar en el Registro de la Propiedad.
- d) Las ventas, restaurantes, hoteles, hostales y otros edificios para usos turísticos y recreativos distarán como mínimo 200 m al suelo urbano y urbanizable y a los edificios principales de otras fincas y 15 m a los linderos.
- e) Los edificios e instalaciones se adecuarán a la normativa sectorial de instalaciones deportivas, turismo, campamentos u otras que sean de



aplicación, a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, a las normas de adecuación al ambiente del artículo 6.1.0.14 de estas Normas Urbanísticas y a las de la zona en la que se integren los terrenos.

#### Artículo 6.1.0.14. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

1. Emplazamiento: En las licencias urbanísticas, se podrá exigir la modificación de la situación de los edificios en la finca, con el fin de minimizar el impacto en el medio ambiente y el paisaje. Ello, sin perjuicio del cumplimiento de las distancias a las lindes y otras que se establecen en esta Sección.
2. Acceso: Los edificios deberán tener acceso por carretera o camino existente, o camino de nuevo trazado que deberá ejecutarse por el promotor del edificio. Dicho camino se deberá someter a las condiciones y trámites para la apertura de caminos establecidas en el Artículo 6.1.0.7 de estas Normas Urbanísticas.
3. Movimientos de tierras: Las obras de construcción de edificios o instalaciones se adaptarán, en lo posible, a la topografía natural del terreno. Cuando ello no sea posible y sea necesario realizar movimientos de tierras, éstos cumplirán las siguientes condiciones en orden a la protección y restauración de los suelos:
  - a) Estarán sujetos a previa obtención de licencia municipal, bien dentro de la licencia del proyecto del edificio o bien en un expediente independiente si no se incluyen en dicho proyecto.
  - b) No podrán dar lugar a desmontes o terraplenes de altura mayor de 3 m, ni se podrán construir muros de contención de una altura superior a 1,50 m.
  - c) En el proyecto se resolverá dentro de la finca la circulación y evacuación de aguas pluviales, no pudiendo verterlas sin autorización a fincas colindantes.
  - d) En virtud de lo establecido en el artículo 17 del PEPMF, el proyecto o solicitud de licencia deberá ir acompañado de los estudios y medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia o corrección de los impactos sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo, debiendo denegarse la licencia si no se justifican debidamente estos extremos, y pudiendo exigirse garantías económicas que aseguren la realización de las actuaciones correctoras.
4. Infraestructuras de servicios:
  - a) Abastecimiento de agua: Los proyectos de edificios deberán garantizar el caudal mínimo de agua necesaria para la actividad, debiendo justificar la





potabilidad del agua aportando los datos y análisis establecidos por la administración sanitaria. Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 6.2.1.2 de estas Normas Urbanísticas en cuanto a protección de los recursos hidrológicos.

- b) Saneamiento: Los proyectos de edificios deberán prever la depuración de las aguas residuales mediante un sistema homologado. Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas no homologados.
  - c) Suministro de energía eléctrica, telefonía y otras infraestructuras: En las nuevas edificaciones se procurará que las conducciones de suministro de energía eléctrica, telefonía u otros servicios que se precisen discurran subterráneas por el camino de acceso a la edificación, debiendo cumplir en cualquier caso lo establecido en el artículo 22 del PEPMF en cuanto a minimización de su impacto en el paisaje: Se tenderá a implantar los sistemas energéticos más eficientes y sostenibles, de acuerdo con el carácter aislado de las edificaciones en suelo no urbanizable.
5. Condiciones tipológicas y estéticas: En el suelo no urbanizable los edificios residenciales o terciarios deberán presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno. Para ello, cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.
  - b) La composición arquitectónica se adecuará en lo posible a la de las construcciones tradicionales de la zona, evitándose los esquemas compositivos propios de las zonas urbanas. En general, se evitará la dispersión injustificada de edificaciones en una misma finca, favoreciéndose su agrupación. La cubierta de los edificios podrá ser inclinada, preferentemente a dos aguas y con pendiente no superior al 50%, o plana. Los materiales de fachada serán adecuados al entorno, siendo preferente el acabado en revoco o enfoscado y el pintado en colores similares a los de los edificios tradicionales de su entorno o, en caso de tratarse de edificios aislados, en colores que mimeticen el edificio en su fondo escénico o en color blanco. El material de cubierta será la teja árabe tradicional u otra de apariencia similar, excepto en las construcciones no residenciales en las que técnicamente no sea posible o económicamente resulte desproporcionado, en las que se podrán utilizar otros materiales homologados.



6. Cercas y cerramientos: Las fincas rústicas en general permanecerán abiertas o se cercarán con setos vivos, o con cercas de malla metálica u otros elementos transparentes cuando ello venga exigido para evitar la salida del ganado. No obstante, se permitirá el cerramiento de los terrenos circundantes a un edificio o instalación autorizado, en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por dicho edificio, con un cerramiento de fábrica maciza hasta 1,5 m de altura y de reja, empalizada, malla, seto u otros materiales transparentes hasta 3 m de altura máxima; o, excepcionalmente, de cerramientos macizos hasta esta altura en el caso de edificios o instalaciones en los que se justifique por sus especiales requerimientos de protección o seguridad.
7. Tratamiento de los terrenos no edificados: Los terrenos no edificados anexos a una edificación se destinarán al uso agrario o forestal propio de la zona en la que se sitúen. No obstante, se podrán autorizar áreas de aparcamiento o pavimentadas, jardines y otras instalaciones no edificadas en una superficie no superior al triple de la superficie ocupada por el edificio.
8. Restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas: En los proyectos de edificios en el suelo no urbanizable se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc.) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación.

#### Artículo 6.1.0.15. Obras en edificios existentes.

1. Las obras en edificios existentes podrán ser de 2 tipos:
  - a) Obras de reconstrucción, reforma o ampliación que no impliquen aumento de más del 50% del volumen edificado existente o que haya existido, ni supongan cambio a un uso no agrario.
  - b) Obras de ampliación con incremento de más del 50% del techo edificado, u obras que impliquen cambio a un uso no agrario.
2. Las obras del tipo a deberán cumplir las determinaciones del Artículo 6.1.0.14 de estas Normas Urbanísticas. En las del tipo b serán de aplicación todas las determinaciones de esta Sección que se exigen para las edificaciones de nueva planta.



## CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### Sección 1ª. NORMAS DE PROTECCIÓN ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

#### Artículo 6.2.1.1. Criterio general.

1. En los terrenos del suelo no urbanizable de especial protección que se regulan en esta Subsección, el objetivo de la ordenación urbanística es la protección de los valores hídricos, ecológicos, paisajísticos, culturales y agrarios del territorio municipal, o de los elementos de las infraestructuras territoriales; junto con la regulación de los usos y edificios compatibles con la preservación de estos valores.
2. El suelo no urbanizable de especial protección está integrado por las siguientes zonas:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:
  - 1) Zona de Protección de Carreteras.
  - 2) Zona de Protección del Ferrocarril.
  - 3) Zona de Protección de Vías Pecuarias.
  - 4) Zona de Protección de recursos hidrológicos, del Río Guadalquivir, de los Arroyo del Cascajo, Sietearroyos, Bodegón y Buena vista.
  - 5) Zona de Protección Arqueológica.
  - 6) Zona de Protección de líneas eléctricas aéreas de alta tensión.

#### Artículo 6.2.1.2. Zona de Protección de Carreteras.

1. La Zona de Protección de Carreteras comprende una franja de 50 m a ambos lados de las carreteras, medida a partir de la arista exterior de la calzada.
2. En esta franja, los usos y edificaciones se regularán por lo establecido en la Ley de Carreteras de Andalucía y otras normas de aplicación, debiendo de obtenerse autorización de la administración de carreteras previa a la concesión de licencia municipal para cualquier uso o actividad.
3. De esta afección quedarán excluidos los terrenos clasificados como suelo urbano en el presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

#### Artículo 6.2.1.3. Zona de Protección del Ferrocarril.

1. La Zona de Protección del Ferrocarril comprende una franja de 30 m en el suelo clasificado como urbano en el presente documento de adaptación de las Normas



Subsidiarias a la LOUA, y de de 58 m en el resto, a ambos lados de cada una de las líneas férreas que cruzan el municipio, medida a partir del borde exterior del talud.

2. En esta franja, los usos y edificaciones se regularán por lo establecido en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y otras normas de aplicación, debiendo de obtenerse autorización de la administración de carreteras previa a la concesión de licencia municipal para cualquier uso o actividad.
3. De esta afección quedarán excluidos los terrenos clasificados como suelo urbano en el presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

#### Artículo 6.2.1.4. Zona de Protección de Vías Pecuarias.

1. La Zona de Protección de Vías Pecuarias comprende una franja de ancho igual al ancho legal de la vía, y que se corresponde con las zonas delimitadas en el Plano de Ordenación nº 7. La red de vías pecuarias de Brenes consta de los siguientes elementos:

Cañada Real de Sevilla a Córdoba.

Cordel de Sevilla.

Vereda del Bodegón de las Cañas.

Vereda de Tocina.

Vereda de Carmona.

Vereda del Callejón Chico.

Colada del Callejón Grande.

Colada de la Encinilla.

Colada del Abrevadero de la Muerte o del Cascajo.

2. La autorización de cualquier tipo de obra, instalación o actuación de carácter privado, requerirá el deslinde previo de la vía pecuaria cuando se sitúe a distancia menor de la que se indica a continuación, medidas desde el eje de la vía pecuaria:

Cañada y colada: 50 metros.

Cordel: 25 metros.



Vereda: 15 metros.

En el caso de abrevaderos o descansaderos, la distancia será de doscientos metros y se trazará a partir del límite de los suelos públicos identificables.

3. En la franja establecida en el apartado 1, sólo se autorizarán los usos, instalaciones y edificaciones previstas en la legislación sectorial correspondiente, esto es, la Ley de Vías Pecuarias de Andalucía y su Reglamento correspondiente, siguiendo el procedimiento previsto en dicha legislación y previa autorización de la administración sectorial competente.
4. De esta afección quedarán excluidos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado en el presente documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA, así como los clasificados como suelo urbano en la anterior NSPM.
5. Los tramos coincidentes con carreteras podrán desafectarse por obra pública, conforme a dicha Disposición Adicional Segunda de la LVPA, produciéndose una mutación demanial.
6. Las actuaciones sobre vías pecuarias en los tramos que no estén ocupados por carreteras o caminos de tránsito rodado se atenderán a las siguientes condiciones:
  - a) El uso será el de tránsito de ganado y personas como recorrido alternativo a la red de carreteras, con fines recreativos, deportivos o culturales. En ningún caso se autorizarán usos de carácter privado.
  - b) Las actuaciones preferentes serán las de forestación, especialmente en las áreas de abrevaderos y descansaderos.
  - c) Se mantendrán los pavimentos tradicionales, prohibiéndose expresamente la utilización de pavimentos propios de vías de tránsito rodado.
  - d) En ningún caso se autorizará la invasión de las vías pecuarias con cerramientos de las fincas colindantes.

Artículo 6.2.1.5. Zonas de Protección de recursos hidrológicos, del Río Guadalquivir y los Arroyos del Cascajo, Sietearroyos, del Bodegón y Buena vista.

- 1 En orden a lo establecido en la Ley de Aguas, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y el Plan Hidrológico del Guadalquivir, en todos los cauces, embalses y otros componentes del Dominio Público Hidráulico, y como mínimo en los señalados en el Plano de Ordenación nº 7, serán de aplicación las disposiciones de estos textos legales



- en cuanto a edificios y usos del suelo prohibidos o autorizables en los terrenos de los cauces públicos y de sus zonas de servidumbre y policía, limitaciones de uso en las áreas inundables, y autorizaciones o concesiones necesarias para las obras y usos en estos terrenos, utilización de aguas superficiales o subterráneas y vertidos a los cauces o al terreno; y otras determinaciones de esta normativa que sean de aplicación.
- 2 Además, en el orden urbanístico, en el Plano número 7 de este documento de adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA se delimitan las Zonas de Protección del Río Guadalquivir y los Arroyos del Cascajo, del Bodegón, Sietearroyos y Buena vista en las que son de aplicación las determinaciones urbanísticas de limitación de usos y edificaciones que se establecen más adelante.
  - 3 Con respecto a las normas de protección de acuíferos, y dado que todo el término municipal de Brenes se encuentra afectado por el acuífero Sevilla-Carmona, se aplicarán con carácter general sobre todo el término las siguientes medidas:
    - a) No se autorizarán instalaciones industriales que produzcan residuos sólidos o líquidos capaces de contaminar el acuífero por su toxicidad o por su composición química o bacteriológica.
    - b) No se autorizarán vertederos ni depósitos de residuos o desechos, cualquiera que sea la naturaleza de los mismos.
    - c) La autorización de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas requerirá de estudio hidrogeológico e informe de la administración competente en el que se garantice que no supone riesgo alguno para la calidad de las aguas.
  - 4 Integran las zonas Protección del Río Guadalquivir y los Arroyos del Cascajo, del Bodegón, Sietearroyos y Buena vista, los terrenos ocupados por el cauce y sendas franjas de 100 m a cada lado del mismo; en los que, independientemente de la tutela que ejerce la administración hidráulica, se establece un régimen urbanístico de especial protección en orden a sus valores hidrológicos, ambientales y paisajísticos y a la especial fragilidad de este espacio.
  - 5 En estos terrenos se podrán autorizar las siguientes construcciones, instalaciones y obras:
    - a) Cercas, vallados e infraestructuras vinculadas a una explotación agraria de los tipos a y b regulados en el Artículo 6.1.0.14 de estas Normas Urbanísticas, siempre que no constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, ni riesgos para las poblaciones y aprovechamientos inferiores, ni ocupen los cauces ni la zona de dominio público formada por franjas de 5 m a cada lado de los mismos; ni constituyan un obstáculo para la circulación de las aguas excepto en el caso de las



captaciones de aguas y pequeñas presas al servicio de una única explotación debidamente autorizados.

- b) Infraestructuras y apertura de caminos y pistas de los tipos a y b regulados en el Artículo 6.1.0.9 de estas Normas Urbanísticas, siempre que ineludiblemente deban de atravesar estos espacios y no provoquen los riesgos u obstáculos relacionados en el apartado 2.a de este artículo.
  - c) Piscifactorías, según establece el Artículo 6.1.0.11 de estas Normas Urbanísticas.
  - d) Áreas recreativas, picaderos, granjas-escuela y campamentos de turismo de los tipos a, c y d regulados en el Artículo 6.1.0.13 de estas Normas Urbanísticas, siempre que los edificios y construcciones se sitúen fuera de la zona y en ésta tan sólo se localicen los espacios libres de la instalación.
- 6 Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción o instalación.
- 7 Además, en esta zona todos los actos de uso del suelo o edificación estarán sujetos a las restricciones que para las zonas de dominio público, servidumbre y policía define la legislación y normativa de aguas y el Plan Hidrológico del Guadalquivir y precisarán de autorización de la administración hidráulica.

#### Artículo 6.2.1.6. Zona de Protección Arqueológica.

- 1. En virtud de lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español, forman parte de dicho patrimonio los bienes inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie o en el subsuelo.
- 2. Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quienes tomarán las medidas al efecto, según establece el artículo 51 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y el Artículo 19 del PEPMF.
- 3. La zona de protección arqueológica está formada por el conjunto de las áreas de protección de los yacimientos arqueológicos del municipio, tal como aparecen delimitadas en el Plano de Ordenación número 7.



4. En las zonas señaladas por el documento de adaptación de las Normas Subsidiarias de Brenes, como susceptibles de poseer restos arqueológicos se llevarán a cabo trabajos arqueológicos que serán autorizados por la Consejería de Cultura y ejecutados por Arqueólogo titulado.
5. Dichos trabajos tendrán el siguiente alcance en función de la clasificación urbanística de los terrenos:

En suelo urbano: Vigilancia arqueológica de obras.

En suelo apto para urbanizar: Se realizarán trabajos de prospección y análisis arqueológicos que formarán parte de la documentación del Plan Parcial, previamente a su aprobación.

En suelo no urbanizable: Se realizarán trabajos de prospección y análisis arqueológicos previamente a la realización de cualquier actividad que pueda afectar al subsuelo o a cualquier objeto o estructura arqueológica.

#### Artículo 6.2.1.7. Zona de protección de líneas eléctricas aéreas de alta tensión.

1. Las actuaciones sujetas a licencia municipal situadas en las zonas de protección de líneas aéreas de alta tensión, identificadas en la documentación gráfica, deberán obtener informes favorables de los organismos o administraciones competentes, previamente al otorgamiento de la licencia municipal.

### Sección 2ª. NORMAS DE PROTECCIÓN ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

#### Artículo 6.2.2.1. Zona rural.

1. Esta zona está integrada por los terrenos del suelo no urbanizable del término municipal correspondiente a la zona de terrazas, en general ocupada por cultivos de secano, que, por su situación o sus condiciones físicas no se consideran adecuados para el desarrollo urbano.
2. En estos terrenos se podrán autorizar todas las construcciones, instalaciones y edificaciones que se enumeran en Capítulo I de este Título, en las condiciones allí establecidas y siempre que cumplan las normas generales de este Capítulo así como el PEPMF, la legislación agraria y otras normas sectoriales que sean de aplicación.





## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

### ÚNICA:

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan o contradigan a este documento y a la Ley núm. 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía de los que conforman las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Brenes aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de 12 de Abril de 1991 y sus modificaciones.