

MODIFICACION Nº 31
DEL PGOU DE ARAHAL
12 ARTÍCULOS DE LOS TÍTULOS 1 Y 4 DE
LAS ORDENANZAS URBANÍSTICAS
(Documento para aprobación inicial)

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

FECHA
ENERO DE 2012

ARQUITECTO MUNICIPAL
RAFAEL GONZALEZ MILLAN

Indice

1. Objeto de la modificación
2. Iniciativa
3. Redacción
4. Fines y objetivos de su promulgación
5. Conveniencia y oportunidad de la propuesta
6. Determinaciones de la modificación

1. Objeto

El objeto del presente documento es la modificación de ciertas determinaciones contenidas en 12 artículos de los Títulos 1 y 4 de las ordenanzas del vigente PGOU de Arahal, que la experiencia y constatación de la realidad ha demostrado conveniente su alteración y que al afectar a un considerable número de vecinos, esta Corporación ha decidido corregir.

La modificación consiste básicamente en

1. Autorización de ciertas obras en edificios declarados fuera de ordenación.
2. Eliminación de restricciones a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable
3. Aplicación de lo regulado por la legislación agraria a la parcela mínima en suelo no urbanizable.
4. Exigencia de un estudio de detalle para alineaciones distintas a las de dos plantas a vial.
5. Autorización de la situación de patios en cualquier ubicación.
6. Supresión de la obligación de tener una plaza de aparcamiento dentro de cada vivienda.
7. Autorización en ordenanzas de ensanche y protección del uso de garaje, comercial y oficinas en edificio exclusivo.
8. Reducción de la parcela mínima de ensanche en suelo urbano consolidado sin proceso reparcelatorio previo.

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

No suponiendo las innovaciones aquí propuestas, la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación estructural y orgánica del territorio, entendida ésta como afectante a la ubicación o trazado de sistemas generales, ni suponiendo la adopción de un nuevo modelo territorial, se tramita este expediente por la vía de la modificación sin perjuicio de que con posterioridad esta actuación quede plasmada en una revisión general del Planeamiento vigente.

2. Iniciativa

Se redacta la presente modificación a instancias e iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Arahal.

3. Redacción

Esta modificación ha sido elaborada en la Oficina Técnica Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Arahal, bajo la dirección del Arquitecto Municipal D. Rafael González Millán, colegiado nº 3.395 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

4. Fines y objetivos de su promulgación

El ámbito de actuación de esta modificación se extiende a todo el suelo urbano y urbanizable calificado con uso residencial de casco, ensanche y protección por el PGOU de Arahal, así como el clasificado como no urbanizable.

Se pretende que quede reflejado en ordenanzas, una serie de realidades edificatorias constatadas a lo largo de la vigencia desde el año 1995 de las actuales ordenanzas respecto a posiciones de la edificación y tipologías que cada vez van siendo más requeridas en el suelo urbano de Arahal y que actualmente no vienen reflejadas en la normativa urbanística.

Asimismo se ajusta en suelo no urbanizable la parcela mínima a la establecida por la legislación agraria y se eliminan ciertas restricciones a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.

5. Conveniencia y oportunidad de la propuesta

Se justifica la conveniencia de las modificaciones propuestas sobre la base de los siguientes criterios:

Ciertas edificaciones declaradas como fuera de ordenación por planeamiento sobrevenido se encontraban en una situación de abandono de la que no eran responsables sus titulares, ya que no encontrándose en mal estado la edificación, estas construcciones no podían acometer obras para su utilización.

Las restricciones a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable estaban generando problemas de aplicación de parámetros como por ejemplo desde donde se medían los 500 metros de separación entre proyectos de actuación. Asimismo nos parecía una limitación que podría ocasionar la imposibilidad de implantación de claras actuaciones de interés público por existir ya otra en sus proximidades. Entendemos que el control autonómico y municipal para este

tipo de actuaciones es tan exigente que en ningún caso aún suprimiendo las limitaciones que se proponen, se podrían implantar en suelo no urbanizable actividades claramente urbanas.

La parcela mínima en suelo no urbanizable no se ha modificado, simplemente se ha recogido lo regulado por la legislación agraria, como de hecho ya se venía aplicando.

Se considera que cualquier alineación que no sea a vial (retranqueo), genera muchos más problemas que ventajas a la imagen y funcionalidad del suelo urbano de Arahal por lo que se plantea en este documento que cualquier retranqueo que se proponga quede justificado mediante la aprobación de un estudio de detalle.

Se permite la libre ubicación de los patios de ventilación de las estancias. Se considera que en edificaciones de nueva planta sin ningún tipo de catalogación por la preexistencia de patios históricos, la idónea ubicación de los patios se deberá plantear en cada caso según las dimensiones de la parcela.

Se permite el uso de garaje en cualquier ubicación incluso en edificio exclusivo dado el déficit de aparcamientos que tiene el municipio. En cambio no se obliga a una plaza de aparcamiento dentro de cada vivienda ya que esta condición es en muchas ocasiones imposible de cumplir por el tamaño y la forma de la parcela así como por el ancho de la calle. Por otra parte se constata que muchas cocheras de Arahal no se utilizan para el fin pretendido.

6. determinaciones de la modificación

La presente modificación afecta a un total de 12 artículos, contenidos en dos Títulos

Título 1. "Disposiciones Generales"

- 2 artículos del Capítulo 3 "Incidencia de la Norma sobre las situaciones preexistentes" (artículos 1.3.1 y 1.3.2);

Título 4 "Regulación particular de cada clase de suelo"

- 2 artículos del Capítulo 1 "Regulación del suelo no urbanizable" (artículos 4.1.2 y 4.1.10);
- 4 artículos del Capítulo 2 Sección 2ª "Regulación del suelo urbano. Ordenanza de ensanche" (artículos 4.2.10, 4.2.11, 4.2.13 y 4.2.16);
- 4 artículos del Capítulo 2 Sección 8ª "Regulación del suelo urbano. Ordenanza de protección" (artículos 4.2.38, 4.2.39, 4.2.41 y 4.2.44);

cuyo texto actual y modificado sería:

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 3. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 1.3.1. Efectos de las Normas sobre las situaciones preexistentes

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, cuya situación sea disconforme con las determinaciones del planeamiento, se consideran fuera de ordenación.

2. La situación de fuera de ordenación implica la imposibilidad de realizar obras de consolidación, mejora, ampliación, modernización o incremento de su valor de expropiación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLRSOU).

REDACCIÓN MODIFICADA

Art. 1.3.1. Efectos de las Normas sobre las situaciones preexistentes

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas de planeamiento general o de desarrollo, cuya situación sea disconforme con las sus determinaciones del planeamiento, se consideran fuera de ordenación.

2. La situación de fuera de ordenación implica la imposibilidad de realizar obras de consolidación, mejora, ampliación, modernización o incremento de su valor de expropiación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLRSOU).

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 1.3.2. Obras admisibles

A los efectos de aplicación del artículo 1.3.1., se entiende que las siguientes obras son admisibles en edificios fuera de ordenación.

- a) Las obras de conservación, mantenimiento de fachada, y obras interiores de reforma menor, que son admisibles en todos los casos.
- b) Las obras que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando esta sea subsanable.
- c) Las obras parciales de consolidación, cuando no esté prevista la expropiación o demolición del inmueble, o la erradicación del uso, en el plazo de 15 años, contados desde la fecha de solicitud de la licencia de obra, y siempre que no se trate de un edificio incluido en los supuestos de fuera de ordenación expresa del artículo 1.3.3.

REDACCIÓN MODIFICADA

Art. 1.3.2. Obras admisibles

A los efectos de aplicación del artículo 1.3.1., se entiende que las siguientes obras son admisibles en edificios fuera de ordenación.

- a) Las obras de conservación, mantenimiento de fachada, y obras interiores de reforma menor, que son admisibles en todos los casos.
- b) Las obras que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando esta sea subsanable.
- c) Las obras parciales de consolidación, cuando no esté prevista la expropiación o demolición del inmueble, o la erradicación del uso, en el plazo de 15 años, contados desde la fecha de solicitud de la licencia de obra, y siempre que no se trate de un edificio incluido en los supuestos de fuera de ordenación expresa del artículo 1.3.3.
- d) Además de las obras de conservación y consolidación, podrán realizarse las de mejoras consistentes en obras de reforma, en aquellas edificaciones preexistentes que respeten todas las condiciones de uso y edificabilidad que le sean de aplicación con la nueva Norma. Incluso serán autorizables las obras de ampliación siempre que el volumen añadido respete las condiciones de separación exigidas y no se haya agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento en vigor a la parcela.

Estas obras se podrán autorizar cuando no esté prevista la expropiación o demolición del inmueble, o la erradicación del uso, en el plazo de 15 años, contados desde la fecha de solicitud de la licencia de obra, y siempre que no se trate de un edificio incluido en los supuestos de fuera de ordenación expresa del artículo 1.3.3.

TITULO 4. REGULACION PARTICULAR DE CADA CLASE DE SUELO

CAPITULO 1. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 4.1.2. Parcelaciones rústicas y segregaciones

1. En suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.
2. Las parcelaciones rústicas y segregaciones son actos sujetos a previa obtención de licencia municipal. El trámite se ajustará al procedimiento de autorización previa, señalando en el punto siguiente.
3. Las parcelaciones rústicas y segregaciones deberán ser autorizadas por los Organismos competentes regionales. El trámite se iniciará ante el Ayuntamiento que lo remitirá acompañado del informe municipal citado. Este informe municipal deberá ser emitido por el pleno municipal.
4. Para que sea procedente una parcelación rústica o segregación las parcelas resultantes deberán ser todas superiores a la unidad mínima de cultivo, regulada por la legislación agraria. En defecto de la misma se respetarán:
50.000 m². en suelo de secano.
25.000 m². en suelo de regadío.
5. Únicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo, cuando se dé una de las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada algún uso perteneciente al viario y comunicaciones, o a las infraestructuras y servicios.
 - b) Cuando se pretenda construir sobre la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social.
 - c) Cuando sea para unirla a otras, para completar la superficie de la unidad mínima de cultivo, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de dicha unidad, según establece el Artículo 44.2.a) de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.
 En los casos a y b anteriores deberá procederse conjuntamente a la tramitación de la solicitud de autorización para la segregación y para la instalación que se trate, debiendo iniciarse la construcción en el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización. En caso contrario se procederá a iniciar la revisión del acto administrativo de autorización.
En el caso c) anterior, deberá asimismo, producirse al tiempo la autorización para la segregación con la agregación de la parcela a las otras según el procedimiento pertinente.
6. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados.

REDACCIÓN MODIFICADA

Art. 4.1.2. Parcelaciones rústicas y segregaciones

1. En suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.
2. Las parcelaciones rústicas y segregaciones son actos sujetos a previa obtención de licencia municipal. El trámite se ajustará al procedimiento de autorización previa, señalando en el punto siguiente.
3. Las parcelaciones rústicas y segregaciones deberán ser autorizadas por los Organismos competentes regionales. El trámite se iniciará ante el Ayuntamiento que lo remitirá acompañado del informe municipal citado. Este informe municipal deberá ser emitido por el pleno municipal.
4. Para que sea procedente una parcelación rústica o segregación las parcelas resultantes deberán ser todas superiores a la unidad mínima de cultivo, regulada por la legislación agraria, es decir:
25.000 m². en suelo de secano.
2.500 m². en suelo de regadío.
5. Únicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo, cuando se dé una de las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada algún uso perteneciente al viario y comunicaciones, o a las infraestructuras y servicios.
 - b) Cuando se pretenda construir sobre la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social.
 - c) Cuando sea para unirla a otras, para completar la superficie de la unidad mínima de cultivo, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de dicha unidad, según establece el Artículo 44.2.a) de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.
 En los casos a y b anteriores deberá procederse conjuntamente a la tramitación de la solicitud de autorización para la segregación y para la instalación que se trate, debiendo iniciarse la construcción en el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización. En caso contrario se procederá a iniciar la revisión del acto administrativo de autorización.
En el caso c) anterior, deberá asimismo, producirse al tiempo la autorización para la segregación con la agregación de la parcela a las otras según el procedimiento pertinente.
6. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados.

REDACCIÓN ACTUALArt. 4.1.10. Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable

1. En suelo no urbanizable se podrán autorizar actividades singulares, de promoción pública y privada, en los que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social siempre que se justifique convenientemente la procedencia o necesidad de implantación de esa actividad en suelo no urbanizable y no induzca esta a la formación de nuevos asentamientos.

2. Los usos considerados en esta Ordenanza de utilidad pública o interés social son los de infraestructuras y servicios, los dotacionales, los de equipamiento, los industriales, los terciarios y los turísticos u otros análogos. Son usos incompatibles los residenciales.

3. a) Para actuaciones públicas de Equipamiento Público, pueden no establecerse parámetros de altura, ni edificabilidad máxima, ni de parcela mínima, dada la gran casuística de actividades que se pueden tramitar.

b) Para las actuaciones privadas de interés social y utilidad pública, se establecen los siguientes parámetros:

Altura: Dos plantas. Fuera de esta altura se podrán instalar elementos singulares precisos para el funcionamiento de la actividad.

Edificabilidad: El aprovechamiento máximo de la parcela se establece en el resultado de multiplicar una altura máxima de dos plantas por la superficie de la parcela y por un coeficiente de ocupación del 30% (0,6 m²/m²).

Parcela mínima: 2.500 m², siempre y cuando sea una parcela registral existente.

Separación mínima a otras instalaciones de utilidad pública o interés social: Será de 500 metros.

4. La separación mínima a cualquier lindero de parcelas donde se ubiquen actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable se establece en 10 metros.

REDACCIÓN MODIFICADAArt. 4.1.10. Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable

1. En suelo no urbanizable se podrán autorizar actividades singulares, de promoción pública y privada, en los que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social siempre que se justifique convenientemente la procedencia o necesidad de implantación de esa actividad en suelo no urbanizable y no induzca esta a la formación de nuevos asentamientos.

2. Los usos considerados en esta Ordenanza de utilidad pública o interés social son los de infraestructuras y servicios, los dotacionales, los de equipamiento, los industriales, los terciarios y los turísticos u otros análogos. Son usos incompatibles los residenciales.

3. a) Para actuaciones públicas de Equipamiento Público, pueden no establecerse parámetros de altura, ni edificabilidad máxima, ni de parcela mínima, dada la gran casuística de actividades que se pueden tramitar.

b) Para las actuaciones privadas de interés social y utilidad pública, se establecen los siguientes parámetros:

Altura: Dos plantas. Fuera de esta altura se podrán instalar elementos singulares precisos para el funcionamiento de la actividad.

Edificabilidad: El aprovechamiento máximo de la parcela se establece en el resultado de multiplicar una altura máxima de dos plantas por la superficie de la parcela y por un coeficiente de ocupación del 30% (0,6 m²/m²).

Parcela mínima: 2.500 m², siempre y cuando sea una parcela registral existente.

~~Separación mínima a otras instalaciones de utilidad pública o interés social: Será de 500 metros.~~

4. La separación mínima a cualquier lindero de parcelas donde se ubiquen actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable se establece en 10 metros.

Sección 2ª. Ordenanza del Ensanche**REDACCIÓN ACTUAL**Art. 4.2.10. Descripción

Zonas situadas en las inmediaciones del Casco Antiguo, en la que ya existen viviendas unifamiliares adosadas, y suelo para nuevos crecimientos.

REDACCIÓN MODIFICADAArt. 4.2.10. Descripción

Zonas situadas en las inmediaciones del Casco Antiguo, en la que ya existen viviendas unifamiliares adosadas, y suelo para nuevos crecimientos. **En caso de discrepancias de aplicación de ordenanzas de planeamiento de desarrollo sobre parcelas calificadas como ensanche (E), prevalecerán las determinaciones recogidas en las presentes ordenanzas salvo explícita indicación al contrario.**

REDACCIÓN ACTUALArt. 4.2.11. Parcelario

A efectos de segregaciones y agrupaciones de fincas se establece como parcela mínima resultante la de 125 m², con frente mínimo de 6 metros, y cuya forma permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 4 metros.

En caso de actuación conjunta se permite mancomunar zonas comunes siendo la parcela mínima privada de 100 m², permitiéndose en este caso un frente mínimo menor al marcado.

En unidades de ejecución en suelo urbano, cuando el proyecto de parcelación y edificación se tramiten simultáneamente, la parcela mínima se establece en 100 metros cuadrados siempre que no se supere la densidad generada por parcelar a 125 metros cuadrados la superficie neta definida en el art. 4.2.36. de las presentes ordenanzas, ni la densidad de 50 viv./Ha.

REDACCIÓN MODIFICADAArt. 4.2.11. Parcelario

A efectos de segregaciones y agrupaciones de fincas se establece como parcela mínima resultante la de 125 m², con frente mínimo de 6 metros, y cuya forma permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 4 metros.

En suelo urbano consolidado, cuando la parcela matriz no se haya obtenido por un proceso reparcelatorio, se establece como parcela mínima a efectos de segregaciones la de 100 m² sin frente mínimo de fachada.

En caso de actuación conjunta se permite mancomunar **un mínimo por parcela de 25 m² de** zonas comunes siendo la parcela mínima privada de 100 m², permitiéndose en este caso un frente mínimo menor al marcado.

En unidades de ejecución en suelo urbano, cuando el proyecto de parcelación y edificación se tramiten simultáneamente **en manzanas completas**, la parcela mínima se establece en 100 metros cuadrados siempre que no se supere la densidad generada por parcelar a 125 metros cuadrados **dichas manzanas la superficie neta definida en el art. 4.2.36. de las presentes ordenanzas, ni la densidad de 50 viv./Ha.**

REDACCIÓN ACTUALArt. 4.2.13. Posición de la edificación

1. La edificación podrá situar su fachada principal sobre alineación de calle o retranqueo de la alineación siempre que se trate de promociones unitarias, en que el retranqueo se efectúe para todas las construcciones del frente de manzana.

2. La fachada posterior deberá separarse del testero en un mínimo de 3,00 metros de su longitud, una distancia mínima de 3,00 metros.

REDACCIÓN MODIFICADAArt. 4.2.13. Posición de la edificación

1. La edificación podrá situar su fachada principal sobre alineación de calle o retranqueo de la alineación **siempre que se trate de promociones unitarias, en que el retranqueo se efectúe para todas las construcciones del frente de manzana. Para poder autorizar retranqueos de la alineación se deberá tramitar un estudio de detalle donde se justifique la conveniencia de la actuación.**

2. La fachada posterior deberá separarse del testero en un mínimo de 3,00 metros de su longitud, una distancia mínima de 3,00 metros.

REDACCIÓN ACTUALArt. 4.2.16. Usos característicos y compatibles

1. El uso característico de la zona es el de vivienda unifamiliar.
2. El uso necesario el de garaje-aparcamiento, con una dotación de 1 plaza por vivienda o por cada 100 m². de superficie construida dedicada a otros usos. Las rampas de garaje deberán acometer a la vía pública mediante un tramo de espera horizontal, de 4,00 mts. de longitud mínima.
3. Son usos compatibles:
 - a) La residencia en edificio exclusivo.
 - b) La industria en planta baja o bajo rasante y como talleres domésticos.
 - c) Las oficinas en planta baja, así como los despachos profesionales.
 - d) El comercio en planta baja y bajo rasante, o anexo a la vivienda familiar.
 - e) Las salas de reunión salvo discotecas y salas de fiesta en planta baja, bajo rasante o edificio exclusivo.
 - f) El hotelero en edificio exclusivo.
 - g) Las dotaciones y servicios en cualquier situación.
 - h) El garaje-aparcamiento en planta baja o bajo rasante.
4. Son usos prohibidos los restantes.

Sobre cualquier uso compatible en planta baja o sótano se podrá establecer una división horizontal en escritura pública siempre que se mantenga la tipología de vivienda unifamiliar en planta primera con acceso independiente desde vial público sobre la parcela mínima establecida.

REDACCIÓN MODIFICADAArt. 4.2.16. Usos característicos y compatibles

1. El uso característico de la zona es el de vivienda-unifamiliar.
2. ~~El~~ Es uso ~~necesario~~ compatible el de garaje-aparcamiento en cualquier situación, con una dotación de 1 plaza por vivienda o por cada 100 m². de superficie construida dedicada a otros usos. Las rampas de garaje deberán acometer a la vía pública mediante un tramo de espera horizontal, de 4,00 mts. de longitud mínima.
3. Son ~~también~~ usos compatibles:
 - a) La residencia en edificio exclusivo.
 - b) La industria en planta baja o bajo rasante y como talleres domésticos.
 - c) Las oficinas ~~en edificio exclusivo~~, en planta baja, así como los despachos profesionales.
 - d) El comercio ~~en edificio exclusivo~~, en planta baja y bajo rasante, o anexo a la vivienda familiar.
 - e) Las salas de reunión salvo discotecas y salas de fiesta en planta baja, bajo rasante o edificio exclusivo.
 - f) El hotelero en edificio exclusivo.
 - g) Las dotaciones y servicios en cualquier situación.
 - ~~h) El garaje-aparcamiento en planta baja o bajo rasante.~~
4. Son usos prohibidos los restantes.

~~Sobre cualquier uso compatible en planta baja o sótano se podrá establecer una división horizontal en escritura pública siempre que se mantenga la tipología de vivienda unifamiliar en planta primera con acceso independiente desde vial público sobre la parcela mínima establecida.~~

Sección 8ª Ordenanza de protección**REDACCIÓN ACTUAL**Art. 4.2.38. Descripción

Zonas situadas en la periferia urbana donde se permite una mayor densidad de viviendas, siempre que se respeten los estándares de sistemas generales, equipamientos y zonas verdes que marca la ley y se construyan exclusivamente viviendas de protección oficial.

REDACCIÓN MODIFICADAArt. 4.2.38. Descripción

Zonas situadas en la periferia urbana donde se permite una mayor densidad de viviendas, siempre que se respeten los estándares de sistemas generales, equipamientos y zonas verdes que marca la ley y se construyan ~~exclusivamente~~ viviendas de protección oficial. ~~En caso de discrepancias de aplicación de ordenanzas de planeamiento de desarrollo sobre parcelas calificadas como protección (P), prevalecerán las determinaciones recogidas en las presentes ordenanzas salvo explícita indicación al contrario.~~

REDACCIÓN ACTUALArt. 4.2.39. Parcelario

A efectos de segregaciones y agrupaciones de fincas se establece como parcela mínima resultante de la de 125 metros cuadrados con un círculo de diámetro igual o superior a 4 metros.

En unidades de ejecución, cuando el proyecto de parcelación y edificación se tramiten simultáneamente, la parcela mínima se establece en 90 m² siempre que no se supere la densidad de 55 viv./Ha

REDACCIÓN MODIFICADAArt. 4.2.39. Parcelario

A efectos de segregaciones y agrupaciones de fincas se establece como parcela mínima resultante de la de 125 metros cuadrados **con frente mínimo de 6 metros y cuya forma permita la inscripción de** un círculo de diámetro igual o superior a 4 metros.

En unidades de ejecución, cuando el proyecto de parcelación y edificación se tramiten simultáneamente **en parcelas mayores de 180 m²**, la parcela mínima se establece en 90 m² **siempre que no se supere la densidad de 55 viv./Ha**

REDACCIÓN ACTUALArt. 4.2.41. Posición de la edificación

1. La edificación podrá situar su fachada principal sobre alineación de calle o retranqueo de la alineación siempre que se trate de promociones unitarias, en que el retranqueo se efectúe par todas las construcciones del frente de manzana.

2. La fachada posterior deberá separarse del testero en un mínimo de 3,00 metros de su longitud, una distancia mínima de 3,00 metros.

REDACCIÓN MODIFICADAArt. 4.2.41. Posición de la edificación

1. La edificación podrá situar su fachada principal sobre alineación de calle o retranqueo de la alineación **siempre que se trate de promociones unitarias, en que el retranqueo se efectúe para todas las construcciones del frente de manzana. Para poder autorizar retranqueos de la alineación se deberá tramitar un estudio de detalle donde se justifique la conveniencia de la actuación.**

2. ~~La fachada posterior deberá separarse del testero en un mínimo de 3,00 metros de su longitud, una distancia mínima de 3,00 metros.~~

REDACCIÓN ACTUALArt. 4.2.44. Usos característicos y compatibles

1. Es uso característico de la zona es el de vivienda unifamiliar de protección oficial.
2. Es uso necesario el de garaje-aparcamiento, con una dotación de 1 plaza por vivienda o por cada 100 m². de superficie construida dedicada a otros usos. Las rampas de garaje deberán acometer a la vía pública mediante un tramo de espera horizontal, de 4,00 mts. de longitud mínima.
3. Son usos compatibles:
 - a) La residencia en edificio exclusivo.
 - b) La industria en planta baja o bajo rasante y como talleres domésticos.
 - c) Las oficinas en planta baja, así como los despachos profesionales.
 - d) El comercio en planta baja y bajo rasante, o anexo a la vivienda familiar.
 - e) Las salas de reunión salvo discotecas y salas de fiesta en planta baja, bajo rasante o edificio exclusivo.
 - f) El hotelero en edificio exclusivo.
 - g) Las dotaciones y servicios en cualquier situación.
 - h) El garaje-aparcamiento en planta baja o bajo rasante.
 - i) El residencial en vivienda colectiva de protección oficial cuando se actué en unidades de ejecución.
4. Son usos prohibidos los restantes.

En actuaciones de vivienda unifamiliar, sobre cualquier uso compatible en planta baja o sótano se podrá establecer una división horizontal en escritura pública siempre que se mantenga la tipología de vivienda unifamiliar en planta primera con acceso independiente desde vial público sobre la parcela mínima establecida.

REDACCIÓN MODIFICADAArt. 4.2.44. Usos característicos y compatibles

1. El uso característico de la zona es el de vivienda unifamiliar de protección oficial.
2. ~~El~~ Es uso **necesario compatible** el de garaje-aparcamiento **en cualquier situación, con una dotación de 1 plaza por vivienda o por cada 100 m². de superficie construida dedicada a otros usos.** Las rampas de garaje deberán acometer a la vía pública mediante un tramo de espera horizontal, de 4,00 mts. de longitud mínima.
3. Son **también** usos compatibles:
 - a) La residencia en edificio exclusivo.
 - b) La industria **en planta baja o bajo rasante** y como talleres domésticos.
 - c) Las oficinas **en edificio exclusivo**, en planta baja, así como los despachos profesionales.
 - d) El comercio **en edificio exclusivo**, en planta baja y bajo rasante, o anexo a la vivienda familiar.
 - e) Las salas de reunión salvo discotecas y salas de fiesta en planta baja, bajo rasante o edificio exclusivo.
 - f) El hotelero en edificio exclusivo.
 - g) Las dotaciones y servicios en cualquier situación.
 - ~~h) El garaje-aparcamiento en planta baja o bajo rasante.~~
 - h) El residencial en vivienda colectiva de protección oficial cuando se actué en unidades de ejecución.
4. Son usos prohibidos los restantes.

En actuaciones de vivienda unifamiliar, sobre cualquier uso compatible en planta baja o sótano se podrá establecer una división horizontal en escritura pública siempre que se mantenga la tipología de vivienda unifamiliar en planta primera con acceso independiente desde vial público sobre la parcela mínima establecida.

Rafael González Millán

ARQUITECTO

Arahal, enero de 2012