

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de La Victoria

Núm. 8.536/2010

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 de septiembre de 2.009 y 09 de marzo de 2010, acordó por mayoría absoluta del número legal de miembros, aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación Urbana del sector SR-5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, habiendo sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos Administrativos, en la sección de Planeamiento, con el número 4220.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el art. 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, transcribiéndose a continuación las Ordenanzas Reguladoras de dicho Plan Parcial:

#### 1.- CONDICIONES GENERALES

##### Art. 1. Carácter de las presentes ordenanzas

Las ordenanzas contenidas en el presente Plan Parcial tienen carácter complementario a las contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales de La Victoria.

Dichas ordenanzas de referencia quedan fijadas en el Título IV de las NNSS de La Victoria. En este apartado se fijan las Condiciones Particulares para Suelo Apto para Urbanizar. En su Capítulo I, art. 156, establece la División en Zonas y Sectores.

Tanto en dicho artículo, como en el Plano nº3 de Ordenación, Calificación Urbanística y Equipamientos, se recoge que la Zona a la que pertenece el sector objeto de este Plan Parcial, es la identificada como Zona I, Unifamiliar en Línea. Así, se ratifica en el Capítulo II, del Título IV, en las Normas Específica para el Sector SR – 5.

Ante la existencia de contradicciones prevalecerán las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de La Victoria, en los apartados de referencia anteriores.

En el caso de que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología y grafismos contenidos en la totalidad del documento, resolverá la Corporación Municipal a través de su órgano correspondiente.

##### Art. 2. Ámbito de actuación

Son de aplicación en el ámbito delimitado por el Sector Residencial SR-5, objeto del presente Plan Parcial.

#### 2. - REGULACIÓN DE USOS

##### Art. 3. Clases de usos. Definición.

Se establece la siguiente clasificación de usos según las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales recogidas en Capítulo IV del Título II, artículo 80:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Equipamiento Comunitario.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.

Dentro de esta clasificación de usos las NNSS recogen en el artículo 82, la organización de los usos en la siguiente estructura:

- Uso Principal.
- Uso Complementario.
- Uso Prohibido.

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuáles son los usos permitidos principales y complementarios, y cuáles otros se consideran prohibidos. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarios. Salvo que en

las ordenanzas correspondientes de la zona, se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad, para todos los usos complementarios, se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda a la zona.

Además de esta estructura de usos, en los artículos en los que se fijan las condiciones de uso de los diferentes sectores, se complementa estableciendo la siguiente:

- Uso Global.
- Uso Pormenorizado Permitido. Que pueden ser:
  - Uso característico.
  - Uso complementario.
- Uso Pormenorizado Prohibido.

Toda la determinación de usos del sector queda recogida en el artículo 183 de las NNSS y se recoge a continuación.

##### Art. 4. Uso global

Se contempla como uso global del sector el residencial.

##### Art. 5. Usos pormenorizados permitidos

- Uso Característico, Artículo Único de la Ley de Andalucía/1997, y por remisión, el Art. 98 del R.D. Legislativo 1/1992: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.

Se establecen las siguientes condiciones particulares del uso residencial:

- Se permite el uso pormenorizado Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tenga una longitud de fachadas superior a 10 metros.

- Para promociones unitarias, se autorizan viviendas Unifamiliares en Hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación y, como mínimo, 10 viviendas.

- Vivienda Unifamiliar Aislada exclusivamente en las parcelas que en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias tengan tal tipología edificatoria.

- En las parcelas destinadas a Vivienda Protegida (según se establece en el plano de Ordenación) no podrán admitirse otros usos que no sean vinculables a dicho uso.

- Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Usos compatibles

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.

- Industria categoría 1ª Talleres Artesanales, categoría 2ª Pequeña Industria compatible con la vivienda, y categoría 4ª Garajes-Aparcamientos y Talleres del Automóvil.

##### Art. 6. Usos pormenorizados prohibidos

Los Usos Pormenorizados Prohibidos son los siguientes:

- Agrícola.
- Industria. Categoría 3ª, 5ª y 6ª.
- Industria. Categoría 4ª tipo Estación de Servicio.
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Aislada.
- Residencial Plurifamiliar en Hilera.

Art. 7. Usos pormenorizados según sus limitaciones de utilización

a) Uso público: se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada posibilitando su utilización y disfrute por todos los ciudadanos.

b) Uso privado: se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada limitando su utilización habitual a un grupo restringido de ciudadanos.

**Art. 8. Usos pormenorizados según su régimen de propiedad**

a) Uso de titularidad pública: se desarrolla sobre un bien de propiedad pública.

b) Uso de titularidad privada: se desarrolla sobre un bien de propiedad privada. Los usos de titularidad privada, en todos los casos, incluso los dotacionales y de servicio público, tienen aprovechamiento lucrativo. Normas de Urbanización

**Art. 9. Determinaciones para el viario**

Deberá ajustarse, según recoge el artículo 37 de las NNSS, a lo establecido en la normativa sectorial que le afecte y, particularmente la recogida en la siguiente reglamentación de aplicación:

- Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1988.
- Reglamento General de Carreteras de 2 de Septiembre de 1994.

- Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (M.O.P.U.).

- Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (M.O.P.U.).
- Instrucciones de Carreteras (M.O.P.U.)

Según los artículos 37 y 160 de las NNSS, el viario debe responder a las siguientes características:

- El viario se diseñará y calculará para soportar la carga y el tráfico previsto en cada caso.
- Anchura mínima de las vías de nueva creación:
- Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas. El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.
- Las vías peatonales tendrán un ancho mínimo de 6 metros.

**Art. 10. Determinaciones para las zonas verdes**

Se atenderán las condiciones mínimas establecidas en las NNSS en el artículo 21, para los Sistemas Locales de Espacios Libres.

**Art. 11. Determinaciones generales para las infraestructuras**

Deberá ajustarse a lo establecido en la normativa sectorial que le afecte.

Todas las infraestructuras serán subterráneas.

**Art. 12. Determinaciones particulares para las infraestructuras de abastecimiento**

- Conducciones:

Estarán formadas por conducciones de polietileno PE100, para una presión rruruma de PN10, con unión por electrofusión o soldadura a tope, con un diámetro mínimo admitido de 90 mm. Las conducciones se instalarán por el acerado con una profundidad de 0,60 metros, a 0,50 metros de la fachada y separación mínima de 0,30 metros con los demás servicios respecto a la generatriz interior, tanto en vertical como en horizontal. Se protegerá en el fondo de zanja, mediante capa de arena fina hasta 10 cm por encima de la conducción. El diseño de la red de distribución deberá ser mallado.

- Válvulas de corte

Serán válvulas de compuerta con cierre elástico y cuerpo de fundición dúctil GGG-42 o superior, de paso total, para unión mediante bridas y accionamiento mediante llave de cuadrado. Las arquetas de registro para las válvulas, estarán formadas por "Bocas para llaves", mediante carrete y tapa de fundición dúctil y tubo guía de P.V.c. de manera que sólo sea accesible el cuadrado de la válvula para su maniobra.

- Acometidas

Las acometidas a las parcelas se realizarán mediante collarines de fundición dúctil, con recubrimiento epoxi y tornillería de acero inoxidable, siendo el diámetro de salida y el de la acometi-

da de 3/4".

Desde el collarín de toma saldrá el tubo de acometida, con un diámetro de 25 mm en polietileno PE 100, para presión mínima de PN-10, hasta conectar con la válvula de corte de la acometida. La acometidas a parcela se realizarán en línea recta desde el collarín de toma hasta el armario para contador o batería de contadores. La llave de registro estará situada al final del ramal de acometida en la vía pública, junto al inmueble y constituye el elemento diferenciador entre La Entidad Suministradora y el abonado.

Como llave de corte de la acometida, se instalará válvulas de esfera de 3/4" de latón cromado, accionada mediante cuadradillo. Estas válvulas quedarán alojadas en el acerado, en el interior de arquetas de fundición dúctil con unas dimensiones mínimas de 15 x 25 cm. El contador individual se instalará en la fachada del inmueble o muro de cerramiento, en el interior de armario de dimensiones y cerradura reglamentarias

- Batería de Contadores

Las baterías de contadores divisionarios en los locales o armarios exclusivamente destinados a este fin, emplazados en la planta baja del inmueble, en zona de uso común, con acceso directo desde el portal de entrada.

Las baterías para centralización de contadores corresponderán a tipos y modelos oficiales aprobados y homologados por el Ministerio competente en materia de industria, o en su defecto autorizados por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Junta de Andalucía. Para el cálculo de la batería de contadores, habrá que contemplar el caudal demandado por locales comerciales, cocheras y cuantos otros suministros generales o comunitarios se prevean, puesto que sus aparatos de medida se instalarán en dicha batería, quedando así todos los suministros centralizados.

En el origen de cada montante y en el punto de conexión del mismo con la batería de contadores divisionarios, se instalará una válvula de retención, que impida retornos de agua a la red de distribución.

- Hidrantes contra incendios

Se proyectará la instalación de hidrantes contra incendios, de fundición dúctil, con cierre elástico, con salida de 80 mm y racor tipo Barcelona, instalándose a una distancia máxima de 200 metros.

- Acometidas para riego

En las áreas libres y zonas ajardinadas se realizarán acometidas de 1" 1/4, con arqueta para alojamiento de contador de 20 mm.

**Art. 13. Determinaciones Particulares para las infraestructuras de saneamiento**

- Colectores

Los colectores serán de P.V.c. o P.E. corrugada de doble pared, para una RCE mínima de 8 KN/m<sup>2</sup>. El diámetro mínimo será de 315 mm.

- Imbornales

Formados por sumideros sifónicos de polipropileno y reja abatible de fundición dúctil, con dimensiones de 570 x 370 mm y tubo de salida de P.V.C o P.E corrugada, con RCE mínima de 8 KN/m<sup>2</sup>, de 200 mm de diámetro.

- Pozos de registro

Tanto las parcelas como los imbornales, se acometerán a pozos de registro circulares de 1,10 m de diámetro interior mínimo.

Las tapas de pozos serán de fundición dúctil, con paso libre de 600 mm de diámetro, clase d-400 (Dext-815 / dint-600 Mm. - 40 Tn) modelo REXEL abatible, según norma EN-124 y con marcaje

de "Saneamiento-Emproacsa". La pozos distarán como máximo 50 m y se ejecutarán en todos los cambios de dirección y conexiones con redes existentes.

- Acometidas

Se dispondrá de una acometida para cada parcela, ejecutada con tubería de P.V.c. o P.E. corrugada, con RCE mínima de 8 KN/m<sup>2</sup>. El diámetro mínimo será de 250 mm.

Las acometidas de alcantarillado proyectadas, se recogerán en un pozo de registro de nueva construcción o existente si procede, en el colector general.

#### **Art. 14. Documentación del proyecto de urbanización**

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como, por los recogidos en el artículo 98 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con el detalle y complementos, que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

Los Proyectos de Urbanización contendrán, además, según el artículo 37 de las NNSS, un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

- Aparcamientos.

- Tratamiento de residuos sólidos.

- Jardinería y mobiliario urbano.

- Justificación y aprobación, por parte de los organismos competentes, de los enlaces de la Red Viaria Local con la Red General señalada en los planos nº 1 y 2 de Ordenación de las NNSS.

- Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada, documentalmente, de la existencia de los caudales de suministro.

- Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza, con informe favorable, en su caso, de la Comisaría de Aguas.

Los proyectos recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa de que las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas de su entorno, existentes o calificadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva puesta en servicio de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías .

### **3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

#### **Art. 15. Parcelación**

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada..... 5 m.

- Fondo..... 8 m.

- Superficie... 70 m<sup>2</sup> .

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, en edificios industriales en zonas residenciales, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el Art. 85 de las Normas Urbanísticas de La Victoria:

- Categoría 1ª. Talleres Artesanales: 250 m<sup>2</sup> .

- Categoría 2ª. Pequeña Industria compatible con la vivienda: 300 m<sup>2</sup> .

- Categoría 4ª. Garaje-Aparcamiento y Servicio del automóvil: 300 m<sup>2</sup> .

#### **Art. 16. Tipología edificatoria**

La tipología edificatoria será la Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente dos casos:

- Los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a la medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada, artículo 63 de las NNSS.

- Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas podrán construirse según tipología de Edificación en Hilera.

#### **Art. 17. Implantación:**

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 86% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.

- Vivienda plurifamiliar: 20 metros

- Equipamiento Dotacional: todo el fondo de parcela.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- Tipología en línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

- Tipología en hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.

- Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

#### **Art. 18. Volumen:**

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: Para todos los usos será de 1,711727 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> .

#### **Art. 19. Condiciones estéticas y de composición**

No se establecen condiciones estéticas ni de composición particulares para este sector, siendo de aplicación las recogidas en las NNSS en el Capítulo VI, del Título II.

#### **Art. 20. Segregación y agregación de parcelas**

No se permitirá la segregación de parcelas de modo que las resultantes no cumplan las condiciones de parcela mínima.

Se permite la agregación de parcelas según las determinaciones contenidas en las NNSS, en el artículo 61 de las mismas.

#### **Art. 21. Reserva de plazas de aparcamiento**

Los edificios de nueva planta deberán disponer de una dotación mínima de una plaza de garaje por cada 200 m<sup>2</sup> t o fracción.

La Victoria a 4 de Agosto de 2.010.- El Alcalde, José Abad Pino.