

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*RESOLUCIÓN de 6 de marzo de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 8 de febrero de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Modificación que se cita y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

Expte.: SE/453/10.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 8 de febrero de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Modificación 3.ª de las NN.SS. adaptadas parcialmente a la LOUA. Normas para suelo urbano, Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial, industrial y de equipamiento, y Normas para el suelo no urbanizable de Carmona (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 19 de febrero de 2013, y con el número de registro 5575, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de (Carmona).

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 8 de febrero de 2012, por la que se aprueba definitivamente la Modificación 3.ª de las NN.SS. adaptadas parcialmente a la LOUA. Normas para suelo urbano, Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial, industrial y de equipamiento, y Normas para el suelo no urbanizable de Carmona (Sevilla) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

«Visto el documento de «Modificación 3.ª de las NN.SS. adaptadas parcialmente a la LOUA. Normas para el suelo urbano, Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial, industrial y de equipamiento, y Normas para el suelo no urbanizable», del término municipal de Carmona, aprobado provisionalmente por el pleno municipal de fecha de 3 de julio de 2012, así como el Informe del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial de fecha 17 de enero de 2013.

Vista la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás legislación urbanística aplicable.

#### H E C H O S

Primero. El objeto del presente proyecto urbanístico es la adaptación del planeamiento vigente en la ciudad consolidada a una nueva normativa y a una evolución de los usos que ha hecho patente el desfase temporal de la regulación urbanística en determinadas cuestiones.

La consecución del objeto general se concreta en la consecución de los siguientes objetivos:

- 1) Actualización de las Normas para el Suelo Urbano, redefiniendo los usos Residencial e Industrial, e introduciendo el nuevo uso "Alojamientos Protegidos", así como su régimen de usos compatibles y prohibidos.
- 2) Adecuación de las Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial, concretamente en lo referente las "Condiciones de ocupación, salubridad, patios y espacios libres" y a las "Condiciones de uso".
- 3) Adecuación de las Ordenanzas para el suelo urbano de uso industrial.
- 4) Adecuación de las Ordenanzas para el suelo urbano de uso equipamiento.
- 5) Actualización de las Normas para el Suelo No Urbanizable.

Segundo. El expediente se ha tramitado conforme a lo determinado en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo especificado por el artículo 36.2 del citado texto legal.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes y/o dictámenes:

- a) Dictamen desfavorable del Consejo Consultivo de fecha 30 de mayo de 2010.
- b) Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía de fecha 5 de diciembre de 2012.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto para la tramitación como para su aprobación, sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Carmona para la resolución definitiva de este instrumento, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla resuelva sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el instrumento se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procedería su aprobación.»

En virtud de lo expuesto, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía, así como previo informe del Servicio de Urbanismo y en el ejercicio de las competencias atribuidas a esta Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por el art. 13.2 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

#### HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el documento de «Modificación 3.ª de las NN.SS. adaptadas parcialmente a la LOUA. Normas para el suelo urbano, Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial, industrial y de equipamiento, y Normas para el suelo no urbanizable», del término municipal de Carmona, aprobado provisionalmente por el pleno municipal de fecha de 3 de julio de 2012, de conformidad con lo establecido por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

## ANEXO II

## ORDENANZAS URBANÍSTICAS

Artículo 1. Modificación de las Normas para el suelo urbano.

Se modifica el artículo 159, cuyo texto completo queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las características de la Ordenación Urbanística y las edificaciones a aplicar en Suelo Urbano serán las siguientes:

1.1. Suelo de uso Residencial.

Se distinguirán dos tipologías:

a) Residencial cerrada.

b) Residencial en bloques aislados.

a) Residencial cerrada:

La edificación residencial cerrada tendrá las siguientes densidades en viv/ha según las distintas calificaciones de suelo especificadas en el plano correspondiente:

a.1) Residencial cerrada con la densidad global que posee en la actualidad.

a.2) Residencial cerrada con densidad de 40 viv/ha. Residencial cerrada con densidad de 20 viv/ha. En todas ellas el uso será básicamente residencial con edificación unifamiliar o plurifamiliar, utilizando básicamente el parcelario y los tipos históricos.

El número de plantas máximo será de dos salvo en los lugares que especifiquen las presentes Normas Subsidiarias.

b) Residencial en bloques aislados de 4 plantas de altura en el Almendral:

Tipología a extinguir para mejorar el Paisaje del Conjunto Histórico Artístico de Carmona. Hasta tanto no sean demolidas las edificaciones de esta tipología existente, se autorizarán todas las obras de conservación y mantenimiento que exija el ornato público. Cuando se sustituyan las edificaciones se cumplirán las siguientes normas:

1.ª Se redactará un Estudio de Detalle sobre cada parcela catastral contemplando su transformación tipológica en edificación residencial cerrada.

El número máximo de viviendas en dicha tipología será el correspondiente al existente en el bloque aislado. En el caso de que no fuera posible la construcción de todas las viviendas, el Ayuntamiento compensará con otros terrenos con capacidad suficiente para ello.

2.ª Las restantes condiciones de composición y uso serán las especificadas por este artículo para las áreas de tipología residencial cerrada y las establecidas en las Ordenanzas para el Suelo de Uso Residencial.

1.2. Suelo de uso Industrial.

El uso industrial es aquél que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos y materiales.

1.3. Suelo de uso de equipamiento.

El uso de equipamiento es aquél relacionado con la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos con el fin de atender las necesidades de éstos, tales como aquellas de carácter, deportivo, social, sanitario, sanitario-mortuorio, asistencial, administrativo, cultural, etc.

1.4. Suelo de uso de alojamiento protegido.

Se define el uso de alojamiento protegido como aquel uso habitacional de carácter transitorio que constituye una fórmula intermedia entre la vivienda individual y la residencia colectiva, debiendo incluir unos servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social y que se acoge a alguno de los programas de protección contemplados en los Planes de Vivienda y Suelo.

2. Se define como uso compatible aquel cuya implantación puede autorizarse de forma simultánea con el uso principal o en sustitución del mismo, según las determinaciones establecidas en el planeamiento general o de desarrollo.

3. Se define como uso prohibido aquel cuya implantación está excluida por el planeamiento general o el de desarrollo, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación urbanística. Se trata de aquellos que no están expresamente previstos como usos pormenorizados o compatibles así como los específicamente indicados como prohibidos por el planeamiento.»

Artículo 2. Modificación de las Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial.

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 177 y el artículo 185, incluido en el capítulo III «Condiciones de ocupación, salubridad, patios y espacios libres», quedando dichos artículos redactados de la siguiente forma:

## Artículo 177.

«1. En los edificios de nueva planta, se considerará como máximo edificable un fondo de 16 metros, y como ocupación máxima de parcela la siguiente:

- a) Parcelas cuya superficie sea menor o igual a 100 m<sup>2</sup>, ocupación máxima 90%.
- b) Parcelas cuya superficie sea mayor de 100 m<sup>2</sup> y menor o igual a 130 m<sup>2</sup>, ocupación máxima 85%.
- c) Parcelas cuya superficie sea mayor de 130 m<sup>2</sup>, ocupación máxima 80%.

2. Cuando la planta baja se destine a un uso compatible con el residencial, se permitirá una ocupación máxima de la misma del 100%.

3. En todos los casos el patio mínimo autorizable será aquel en el que se pueda inscribir un círculo de tres metros de diámetro».

## Artículo 185.

«En todas las parcelas que comprende el ámbito de aplicación de la presente ordenanza, la superficie libre de edificación deberá ajustarse a las siguientes condiciones de ubicación y composición:

1.º Dicha superficie podrá reducirse siempre que el aumento de edificabilidad que suponga se compute con una reducción del número de plantas en la totalidad o parte del edificio proyectado, sin que esto pueda repercutir en un aumento de edificabilidad en ático, a tenor de lo previsto en el art. 172.

2.º Estará separada de las líneas de fachada al menos una crujía a la calle, salvo que se constituya como adarve mediante la redacción del oportuno Estudio de Detalle.

3.º En caso de proyectarse soluciones similares a las tradicionales de zaguanes o galerías de uso común y abiertos al patio podrá computarse el 50% de su superficie dividida por el número de plantas del edificio por una reducción de la superficie libre de edificación.

4.º Dichas superficies sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que una dimensión máxima de 60 cm pudieran proyectarse.

5.º La cota de dicha superficie podrá elevarse sobre la calle a la misma altura del suelo de planta baja, no pudiendo situarse bajo la rasante.»

Dos. Se modifican los artículos 203, 204, 205 y 206 del capítulo VI «Condiciones de uso», que quedan redactados de la siguiente forma:

## Artículo 203.

El uso admitido en las parcelas calificadas con el uso pormenorizado residencial será el de vivienda, admitiéndose la simultaneidad de éste con usos considerados por el planeamiento urbanístico como compatibles e incluso su sustitución.

## Artículo 204.

Se consideran usos compatibles con el uso residencial:

1. Terciario Comercial, siendo aquel destinado a suministrar mercancías al público mediante venta al por menor, incluyendo su almacenamiento y que tiene lugar en locales independientes o agrupados.

2. Terciario Hostelería, siendo el destinado con carácter permanente, de temporada u ocasional a ofrecer y procurar al público, mediante precio, la consumición de bebidas y, en su caso, de comidas frías o cocinadas. Se consideran compatibles sólo las actividades sin actividad musical, tales como bares, terrazas, cafeterías, restaurantes, cervecerías, etc.

3. Terciario oficinas, siendo el destinado a prestar servicios administrativos en toda su extensión, técnicos, financieros, de información y otros públicos o privados como banca, servicios de intermediación comercial, etc.

4. Terciario recreativo, entendiéndose como tales las que se destinan a ofrecer servicios dirigidos al desarrollo de actividades deportivas, de ocio, de esparcimiento y/o socio-culturales en locales cerrados, como gimnasios, ludotecas, bibliotecas, centros de ocio, parques infantiles, ciber salas, etc.

5. Terciario de servicios personales, aquellos que conllevan la prestación de servicios de carácter personal con atención directa a clientes, pudiendo disponer de zona de venta diferenciada para productos relacionados con la actividad ejercida, tales como centros de estética, clínicas dentales, clínicas veterinarias, etc.

6. Almacenaje, siendo aquel que alberga actividades destinadas al depósito y guarda de bienes y productos, de forma exclusiva.

7. Garajes y aparcamientos, entendiéndose por éstos aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos, de carácter individual o colectivo.

8. Alojamientos protegidos, definido como el uso habitacional de carácter transitorio que constituye una fórmula intermedia entre la vivienda individual y la residencia colectiva, debiendo incluir unos servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social y que se acoge a alguno de los programas de protección contemplados en los Planes de Vivienda y Suelo.

9. Servicios docentes, aquellos destinados a la formación reglada, empresarial, humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas, y empresariales tales como guarderías, escuelas infantiles, centros de educación, autoescuelas, academias, escuelas de empresas, etc.

#### Artículo 205.

Las condiciones generales de implantación de los usos compatibles son las siguientes:

- En los edificios de nueva planta en los que se destine parte del inmueble o la totalidad del mismo a usos compatibles, se deberá prever aparcamientos rotativos por parte del promotor, a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción o fracción destinada a este uso. Esta reserva deberá disponerse en el interior de la parcela o, cuando no resulte posible a juicio de los técnicos municipales, en el entorno urbano más próximo, en aparcamientos privados o públicos, en régimen de propiedad o concesión de uso privativo.

- Se encuentran eximidos de esta obligación los edificios situados sobre parcelas inferiores a 350 m<sup>2</sup> de suelo o los situados con única fachada a calles de latitud inferior a 3,50 m o peatonales.

- La altura de los locales será la correspondiente a las condiciones de edificación.

- Los locales deberán de tener iluminación y ventilación natural, de acuerdo con lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación y normativa de desarrollo.

- Los locales en edificaciones preexistentes a la fecha de aprobación de esta Modificación, con imposibilidad física de cumplir las condiciones naturales de ventilación e iluminación, podrán garantizar la consecución de las condiciones necesarias mediante la presentación de proyecto técnico detallado firmado por técnico competente, para el uso previsto, en el que se calculen y describan las instalaciones de iluminación y ventilación previstas.

- Los locales deberán de tener como mínimo un aseo con un retrete y un lavabo para superficies de hasta 100 m<sup>2</sup>. Para superficies mayores se ampliará en un retrete y lavabo más por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción de 100 m<sup>2</sup>, separados por sexo en este caso. En todo caso prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, y la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

- Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones anteriores, deberá observarse igualmente la normativa sectorial de aplicación por razón de la actividad a implantar.

#### Artículo 206

Las condiciones particulares de implantación de los usos compatibles son las siguientes:

##### 1. Uso terciario comercial.

- La zona destinada al uso público deberá de tener como mínimo un área de 6 m<sup>2</sup> de superficie y no podrá servir de paso obligado para alguna vivienda.

##### 2. Usos terciario hostelería, terciario recreativo y servicios docentes.

- Deberán disponer de aseos separados por sexo, con un retrete y un lavabo como mínimo para cada uno de ellos. Contarán con vestíbulo previo de separación con el resto del local. En todo caso prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, y la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

##### 3. Uso terciario oficinas.

- Las actividades de servicios profesionales realizadas en dependencias compartidas con viviendas en una superficie menor del 40%, se regirán por la normativa específica del uso residencial en el que se implanten.

- Las actividades de bancos y otros servicios profesionales, se deberán ejercer en la planta baja de la edificación o en caso contrario ocuparán la totalidad del edificio.»

#### Artículo 3. Modificación de las Ordenanzas para el suelo urbano de uso industrial.

Uno. Se modifican los artículos 254, 255, 256, 257 y 258, que quedan redactados de la siguiente forma:

##### «Artículo 254.

1. Para la implantación de usos, edificaciones, construcciones e instalaciones en el suelo calificado con el uso industrial, se deberá observar, además de la normativa y ordenanzas urbanísticas aplicables, la normativa de protección del medio ambiente y calidad ambiental -de ámbito estatal, autonómico y local- que resultase de aplicación.

2. Las edificaciones, construcciones e instalaciones autorizadas existentes deberán cumplir asimismo los requisitos que se deriven del cambio de la normativa aplicable en cada momento.

##### Artículo 255.

El uso admitido en las parcelas calificadas con uso pormenorizado industrial será el definido en el artículo 159.1.1.2, así como aquel que se considere por el planeamiento urbanístico como compatible, no admitiéndose

más de un uso o actividad por parcela, según las determinaciones establecidas en el planeamiento general o de desarrollo.

#### Artículo 256.

Se consideran usos compatibles con el uso industrial:

1. Terciario Comercial, siendo aquel destinado a suministrar mercancías al público mediante venta al por menor, incluyendo su almacenamiento y que tiene lugar en locales independientes o agrupados.
2. Terciario Hostelería, siendo el destinado con carácter permanente, de temporada u ocasional a ofrecer y procurar al público, mediante precio, la consumición de bebidas y, en su caso, de comidas frías o cocinadas. Se consideran compatibles las actividades con o sin actividad musical.
3. Terciario oficinas, siendo el destinado a prestar servicios administrativos en toda su extensión, técnicos, financieros, de información y otros públicos o privados como banca, servicios de intermediación comercial, etc.
4. Terciario recreativo, entendiéndose como tales las que se destinan a ofrecer servicios dirigidos al desarrollo de actividades deportivas, de ocio, de esparcimiento o y socio-culturales en locales cerrados, como gimnasios, ludotecas, bibliotecas, centros de ocio, parques infantiles, ciber salas, etc.
5. Terciario de servicios personales, aquellos que conllevan la prestación de servicios de carácter personal con atención directa a clientes, pudiendo disponer de zona de venta diferenciada para productos relacionados con la actividad ejercida, tales como centros de estética, clínicas dentales, clínicas veterinarias, etc.
6. Almacenaje, siendo aquel que alberga actividades destinadas al depósito y guarda de bienes y productos, de forma exclusiva.
7. Garajes y aparcamientos, entendiéndose por éstos aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos, de carácter individual o colectivo.
8. Servicios docentes, aquellos destinados a la formación reglada, empresarial, humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas y empresariales, tales como guarderías, escuelas infantiles, centros de educación, autoescuelas, academias, escuelas de empresas, etc.»

#### Artículo 257.

1. Las condiciones de edificación para las industrias de nueva planta o para las resultantes de modificación o mejora de las existentes serán las siguientes:
  - a) La altura máxima autorizada en naves será de 1 planta y 7 metros, medida desde la rasante de la calle a la cara inferior del forjado o alero.
  - b) La edificabilidad máxima la parcela será de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, permitiéndose una ocupación máxima del 100% de la parcela.
  - c) Se permite la ejecución de entreplantas, computando éstas a efectos de edificabilidad.
  - d. Se autoriza la construcción de un edificio de oficinas contiguo a la nave por cada industria existente o de nueva planta.
  - e) En el espacio ocupado por la edificación se deberá reservar plazas de aparcamiento de vehículos a razón de una por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de edificación.
2. No se permitirá la implantación de uso residencial en ningún caso.
3. Las condiciones generales de implantación de los usos compatibles serán las reguladas en el artículo 205 de las Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial.

#### Artículo 258

Las condiciones particulares de implantación de los usos compatibles son las siguientes:

1. Uso terciario comercial.
  - La zona destinada al uso público deberá de tener como mínimo un área de 6 m<sup>2</sup> de superficie y no podrá servir de paso obligado para alguna vivienda.
2. Usos terciario hostelería, terciario recreativo y servicios docentes.
  - Deberán disponer de aseos separados por sexo, con un retrete y un lavabo como mínimo para cada uno de ellos. Contarán con vestíbulo previo de separación con el resto del local. En todo caso prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, y la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

#### Artículo 4. Modificación de las Ordenanzas para el suelo urbano de uso de equipamiento.

Uno. Se añade un nuevo artículo 261 Bis, con la siguiente redacción:

##### Artículo 261 Bis.

- «1. Se considera uso compatible con el uso pormenorizado de equipamiento –con independencia del carácter de dotación local o sistema general que tengan éstos- el de alojamiento protegido de promoción pública,

tal y como se define éste en la normativa sectorial sobre vivienda protegida. No tendrá la consideración de uso compatible en equipamientos docentes, deportivos o sanitario-mortuorios, ni en jardines, zonas verdes o espacios libres.

Su implantación deberá estar amparada y justificada en la circunstancia de que no resulte necesario el uso pormenorizado previsto o bien resulte posible la implantación conjunta del uso pormenorizado y el compatible.

2. Se consideran usos compatibles con el uso pormenorizado de Sistema General de equipamiento social sanitario-mortuorio, todos aquellos relacionados o asociados con este servicio regulados en la normativa sectorial sobre policía sanitaria mortuoria tales como tanatorios, crematorios, etc., así como los usos complementarios a éstos tales como el terciario hostelería y comercial -definidos en el artículo 204 de las Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial- y servicios religiosos.

3. En los edificios de nueva planta que se destinen a estos usos será obligatorio disponer de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Estas plazas deberán localizarse en el interior de la parcela o en el entorno urbano más próximo posible si así se considere por los servicios técnicos municipales. En este último supuesto, los aparcamientos podrán ser de titularidad privada o pública, obteniendo en este caso su uso y disfrute por cualquiera de los medios admitidos por la normativa sobre bienes de las entidades locales.»

Dos. Se modifica el artículo 262, con queda redactado de la siguiente forma:

#### Artículo 262

«1. La regulación de las condiciones en que se realice el equipamiento se llevará a cabo por su legislación específica.

2. La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

3. La ocupación de la parcela y la edificabilidad máxima se ajustará a las necesidades de uso del equipamiento.»

#### Artículo 5. Modificación de las Normas para el suelo no urbanizable.

Se modifica y añade un apartado al artículo 13, cuyo texto completo queda redactado en los siguientes términos:

#### Artículo 13

1. El régimen del suelo no urbanizable es el que se define en la legislación básica estatal y autonómica sobre ordenación urbanística, vigente en cada momento.

2. En los terrenos en los que se ejecuten edificaciones al amparo de un Proyecto de Actuación o Plan Especial de Interés Público, se podrá ocupar el subsuelo a una profundidad máxima de una planta bajo rasante.

#### Disposición adicional única. Régimen de fuera de ordenación.

Los usos legalmente existentes a la entrada en vigor de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias que no cumplan las condiciones generales o particulares de implantación establecidas en los artículos 205 y 206 de las Ordenanzas urbanísticas de las Normas Subsidiarias, quedarán en régimen de fuera de ordenación, bajo la modalidad de incompatibilidad parcial, pudiendo autorizarse obras de reparación, conservación, mejora y reforma.

#### Disposición transitoria. Planeamiento con ordenación pormenorizada vigente.

1. La nueva regulación contenida en los artículos 159.2, 159.3, 203, 204, 205, 206, 255, 256, 257 y 258 de las Ordenanzas urbanísticas de las Normas Subsidiarias, se aplicará con carácter supletorio respecto a lo regulado por el planeamiento con ordenación pormenorizada vigente en el suelo urbano consolidado, en todo aquello no expresamente regulado en éste y que no se oponga a sus determinaciones.

2. La nueva regulación contenida en los artículos 177.2, 185, 254, 261 Bis y 262 de las Ordenanzas urbanísticas de las Normas Subsidiarias, es de aplicación directa e inmediata sobre lo regulado por el planeamiento con ordenación pormenorizada vigente en el suelo urbano consolidado.

3. La nueva regulación contenida en la presente Modificación de las Normas Subsidiarias no resulta de aplicación al ámbito regulado por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, salvo lo establecido en el artículo 261 Bis, en la medida en que no resulte incompatible con las determinaciones de aquél.

#### Disposición derogatoria.

Quedan derogados los artículos 186, 207, 208 y 210 de las Ordenanzas urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

Sevilla, 6 de marzo de 2013.- El Delegado, Francisco Gallardo García.