

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 31 de octubre de 2022, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, por la que se dispone la publicación de normativa urbanística complementaria de las Normas Subsidiarias del municipio de Valencina de la Concepción (Sevilla), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, de 22 de octubre de 1987 y publicadas en el BOJA núm. 232, de 2 de diciembre de 2021.

Con fecha 2 de diciembre de 2021 se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 232, según Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Sevilla de 17 de noviembre de 2021, el contenido normativo del documento llamado «Normas Urbanísticas» de las Normas Subsidiarias del municipio de Valencina de la Concepción (Sevilla) aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 22 de octubre de 1987.

Una vez publicada dicha normativa, se comprueba que en dicha publicación no consta el articulado que aparece redactado en el documento llamado «Normas Subsidiarias Municipales de Valencina de la Concepción. Propuesta de Modificación para la Aprobación Provisional»; este documento forma parte de las Normas Subsidiarias del municipio de Valencina de la Concepción por lo que también fueron aprobadas en la Comisión Provincial de Urbanismo, de 22 de octubre de 1987.

Por tanto, se hace necesario completar lo publicado en el BOJA número 232, ya mencionado, con los siguientes artículos que se contienen en el siguiente anexo.

ANEXO I

DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Las modificaciones de este documento de las Normas Subsidiarias se derivan bien de las alegaciones, donde se hicieron objeciones a determinados artículos, o bien de la experiencia de aplicación desde la aprobación inicial, o de los nuevos criterios surgidos de las modificaciones de la ordenación.

Se crea un nuevo Capítulo (IV) del Título I como Normas de Protección.

Sección 1.ª De Protección Arqueológica.

- Nuevo artículo. Dadas las condiciones establecidas en el estudio arqueológico, se exigirá en la totalidad del término municipal para todas las obras de edificación de nueva planta o de urbanización el informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico, siempre y cuando no sea un área sobre el que ya se hubiese emitido un informe de esta naturaleza con anterioridad, o se trate de solares entre medianeras que por sus características no sean susceptibles de excavación.

Sección 2.ª De Protección Estética y Ambiental.

- Nuevo artículo. Se prohíben de manera general los siguientes materiales para todo el término municipal:

- En cubierta: el fibrocemento siempre que sea vista desde el exterior de la parcela.
- En fachada: Revestimiento de azulejos, materiales vitrificados, mármoles, piedra artificial o terrazos, salvo que se trate de azulejos tipo sevillano en zócalos o cenefas de huecos. Asimismo, se permitirá mármol, material vitrificado no

serigrafiado o piedra artificial en zócalos, siempre que no desentone con el entorno arquitectónico a juicio de los técnicos municipales.

- Nuevo artículo. Los revestimientos de pintura deberán ser predominantemente de colores claros y suaves, sin establecer contrastes estridentes con el entorno arquitectónico, a juicio de los técnicos municipales.

- Nuevo artículo. Los antepechos de balcones y terrazas no podrán ser ciegos en ningún porcentaje.

- El artículo 43 se modifica de forma que la altura máxima fijada en metros lineales se medirá entre el suelo terminado y la cara superior del último forjado de la edificación. La mediación de la altura de planta baja o de piso se medirá entre las caras superiores de los dos forjados que limiten la planta correspondiente.

- En el artículo 44.2 la altura de la planta baja estará comprendida entre los 3 y 4 m salvo lo dispuestos en las Ordenanzas particulares.

- El artículo 46.2 queda modificado fijándose la altura mínima en 2,75 m y la máxima en 3,50 m.

- El artículo 47 queda redactado de la siguiente forma: «...en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación, debiendo quedar oculto de manera que no sean visibles desde la vía pública, siempre que las mencionadas exigencias técnicas así lo permitan. En todo caso, la superficie máxima de estos elementos no sobrepasará el 25% de la superficie construida sobre la que se edifique».

- En el artículo 48 se introduce un apartado 4.º cuyo texto es:

«A los efectos de cuerpos salientes se define la distancia entre edificaciones como:

a) Es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas enfrentadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto de ambas.

b) En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones la mínima existente entre el punto más desfavorable de cualquier hueco de ventilación, iluminación o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.»

- El artículo 49.1 se modifica completo, quedando redactado de la siguiente forma:

1. Edificación según alineaciones de vial.

En las zonas a las que corresponde este tipo de ordenación regirán las siguientes prescripciones:

a) Queda igual que en la aprobación inicial.

b) En las calles de anchura igual o superior a 5 metros, el vuelo máximo medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, estará sujeto a las siguientes limitaciones:

1.º En aquellas cuya anchura esté comprendida entre 5 y 6 metros no se permitirán vuelos superiores a 0,25 metros.

2.º Si la distancia entre edificaciones estuviese comprendida entre más de 6 y menos de 8 m, no se permitirán vuelos superiores a 0,80 metros.

3.º En las calles cuya anchura sea superior a 8 metros se permitirán vuelos no superiores a 1,00 metro.

4.º En todos los casos anteriores dichos vuelos han de quedar remetidos con respecto al plano definido por la cara exterior del bordillo de acerado.

c) Los cuerpos salientes abiertos no podrán ocupar más de la mitad de la longitud total de la fachada, limitados en su distancia a la medianera por el plano límite lateral de vuelo, que se sitúa a un metro de cada medianera. La longitud máxima continua de un saliente no superará los 1,50 metros. La distancia mínima entre estos cuerpos salientes no podrá ser inferior a la mitad de la longitud del mayor de ellos.

d) Todo cuerpo volado quedará a una altura no inferior a 3,00 metros sobre la rasante del acerado. Queda expresamente prohibido todo saliente en planta baja que sobresalga de la alineación de vial.

- En el artículo 50, chimeneas de calefacción, se crea un párrafo 4 en el cual se establece: «Las chimeneas deberán superar 1,00 m. cualquier edificación en un radio de 5 m».

- Nuevo artículo (57 bis). « Construcciones, instalaciones y edificaciones no conforme con las Ordenanzas».

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos o en construcción a la aprobación definitiva de este Plan, que siendo conformes con la ordenación, la calificación y usos del suelo que ésta determina, resulten disconformes con las Normas reguladoras de la Zona o Subzona en que estén localizados, se definen como edificios no conformes con las Ordenanzas.

2. Los edificios no conformes con la Ordenanza quedan incorporados a este Plan General, con su actual volumen, en tanto subsistan dichas construcciones. Sólo en el caso de sustitución del edificio por otro de obra nueva, deberá éste atenerse a las Normas de Edificación en suelo urbano, correspondientes a la zona o subzona en que se localicen.

3. Los edificios no conformes con las Ordenanzas, podrán ser objeto de toda clase de obras de consolidación, conservación, reforma interior y cualesquiera análogas encaminadas al mantenimiento y rehabilitación del edificio, siempre que no aumenten su volumen.

- Nuevo artículo (57 tres). «Volumen mínimo de edificación».

Se considera como volumen mínimo a edificar en cada parcela el 50 € del máximo total permitido por las ordenanzas particulares de cada zona.

- El artículo 69 queda redactado de la siguiente forma: Sólo se permiten retranqueos en planta hasta 0,25 m, a los efectos de cuerpos salientes. En las calles Mariana de Pineda, El Máquina, Fray Ambrosio, Aljarafe, Trabajadores y Avda. Andalucía se establecerán los retranqueos necesarios para que permitan una distancia entre edificaciones de 9 metros, como mínimo. En cuanto al retranqueo en altura se permiten de acuerdo con la adecuada distribución volumétrica de la fachada conjunta de la manzana. Todo ello sin perjuicio de las excepciones definidas en las ordenanzas particulares para cada zona.

- En el artículo 79 se incluye dentro de la clasificación una tercera categoría correspondiente a la vivienda bifamiliar, en base a la existencia en gran parte del caso de esta tipología. Se define como un caso particular de la unifamiliar pero con dos viviendas en la misma parcela y sin necesidad de entrada independiente.

- En el artículo 82 se define una quinta categoría correspondiente al uso de alojamiento comunitario, definido como residencial colectivo temporal, con servicios comunes centralizados y unidad de funcionamiento.

- En el artículo 83.1 se elimina la condición de no tener comunicación directa con la vivienda, puesto que más del 80% de los comercios u oficinas existentes la poseen.

- En el artículo 92 debe señalarse que las subzonas de la zona industrial corresponde a:

1.ª Extensiva.

2.ª Semi-intensiva.

3.ª Intensiva.

- En el artículo 94 se introducen las siguientes modificaciones:

En el epígrafe 2 la definición de la altura máxima se añade: «La altura en metros de la planta baja, como la de piso y la total de la edificación deben atenerse a la de los colindantes. Si éstas fueran muy dispares o excepcionales, o bien se tratase de suelos no consolidados, serán de 6,50 m la total de la edificación. Si la edificación colindante de altura excepcional, fuese alguna edificación de interés, la nueva construcción deberá adaptarse a ella».

En cuanto a retranqueos para la subzona 2.ª, se modifica de forma que: «No se exigen a la fachada principal, no permitiéndose a los linderos laterales».

- En el artículo 95 se prevé como uso principal el residencial en sus tres categorías. Se elimina la exigencia del aparcamiento en la Subzona 2.ª

- En el artículo 98.2 al definir la altura máxima de 2 plantas, se añadirá: «... y 6,50 m».
- En el artículo 99 se incluye como uso principal cualquiera de los usos complementarios, siempre y cuando no exista el peligro de cambio del carácter residencial de la zona.
- En el artículo 103 se incluye un nuevo epígrafe que resulta:
 3. Condiciones de parcela mínima.
 - Superficie:
 - Subzona 1: 10.000 m².
 - Subzona 2: 3.000 m².
 - Subzona 3: 200 m².
 - Frente mínimo:
 - Subzona 1: 50 m.
 - Subzona 2: 30 m.
 - Subzona 3: 10 m.
- Dentro del Título III correspondiente al suelo urbanizable, se incluye en el artículo 113 como nuevo uso global el residencial recreativo.
- En el artículo 114 se permitirá dentro de la Subzona extensiva de la zona residencial permanente y de la zona residencial secundaria, la tipología adosada, siempre que se justifique la no formación de áreas de edificación compactas. Se incluye la zona residencial recreativa con uso predominante de residencial recreativa con uso predominante de residencial, con compatibilidad de usos terciarios definidos en las Normas, que podrán llegar a convertirse en predominante. La tipología edificatoria será la adaptada a los usos a ubicar, pero en ningún caso podrán constituirse frentes de edificación superiores a 70 m.

Sevilla, 31 de octubre de 2022.- La Delegada, Susana Rocío Cayuelas Porras.