



**AYUNTAMIENTO
DE
AZNALCÓLLAR**

DON JUAN JOSÉ FERNÁNDEZ GARRIDO, ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ESTA VILLA.

ORDENANZAS PLAN ESPECIAL ARI-10. AZNALCÓLLAR (SEVILLA)

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 5 de diciembre de 2024, acordó la Aprobación Definitiva del Plan Especial ARI-10 del PGOU de Aznalcóllar, redactado por el arquitecto D. Luís Mata Estévez, y promovido por D. Ignacio Castro Mata.

El acuerdo antes referido ha quedado depositado (según arts. 40 y 41 de la LOUA y art. 21.1 Decreto Andaluz 2/2004) en el Registro Municipal de Instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados, con el número 37 de Planeamiento, y en la Unidad Registral Provincial en Sevilla del Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 10.403, Libro de Registro de AZNALCÓLLAR, con fecha 12/03/2025.

A continuación, se publican las Ordenanzas de dicho Planeamiento a los efectos previstos en la legislación urbanística vigente en relación con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local.

I. ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO 1º.- GENERALIDADES

Artículo 1.- Generalidades

El presente Plan Especial ordena, en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Aznalcóllar, el Sector del Suelo Urbano ARI.10.

Artículo 2.- Vigencia de las Normas Subsidiarias

Las Normas tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones previsiones que pudieran derivarse de su desarrollo. Será necesario tramitar una modificación de las Normas cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas, tales como: edificabilidad, altura y tipología de la edificación, usos, alineaciones y rasantes.

Artículo 3.- Interpretación

La interpretación de cualquier determinación de este Plan le corresponderá al Ayuntamiento de Aznalcóllar.

Artículo 4.- Desarrollo

Cuando se trate de ejecutar la ordenación contenida en este documento, se hará mediante Proyectos de Urbanización para los viales y zonas verdes, y mediante proyectos de edificación para las construcciones. Cuando se pretenda modificar la ordenación de volúmenes, y/o ajustar alineaciones y rasantes será preceptiva la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle. Dichos Estudios de Detalle no podrán alterar las determinaciones siguientes del Plan Parcial: Edificabilidad, Altura y Tipología de la edificación, usos. Las alineaciones y las rasantes no admitirán ajustes de trazado que supongan disminución de la superficie del sistema viario ni alteraciones tipo-morfológicas.

TITULO 2º.- REGULACION DE USOS

Artículo 5.- Disposiciones generales

www.aznalcollar.es - CIF: P4101300D

Plaza de la Constitución, 1 • 41870 AZNALCÓLLAR (Sevilla) • Telf. 954 13 30 15 • Fax: 954 13 57 66 • Email: aznalcollar@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Fernandez Garrido	Firmado	09/04/2025 11:36:55
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==		





**AYUNTAMIENTO
DE
AZNALCÓLLAR**

Serán de aplicación los artículos contenidos en el Título V, “Normas de Edificación y Uso en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar”, de las Normas de Aznalcóllar.

Artículo 6.- Usos

El uso global en el sector será el residencial de acuerdo con lo estipulado en la Sección 3ª, Área Periférica (AP) de las Normas Urbanísticas de Aznalcóllar.

TITULO 3º.- SISTEMAS

Artículo 7.- Sistemas generales

En este Plan no se ordena ningún sistema general propiamente dicho.

Artículo 8.- SISTEMAS LOCALES

Son los que prestan los servicios y las funciones propias de su naturaleza en el ámbito de este Plan Especial de Reforma Interior. Por su función y naturaleza son:

- Sistema viario de infraestructuras: Contempla el espacio destinado a viales incluyendo las zonas de tránsito rodado y aparcamientos. Así mismo todas las infraestructuras de alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía, gas, etc.
- Sistemas de zonas verdes y áreas libres: Incluye los jardines, estancia al aire libre que tenga una superficie superior a 1000m2 pudiéndose inscribir en ellos un círculo de 30m de diámetro, y los juegos de niños, también al aire libre y con una superficie mayor de 200m2, pudiéndose inscribir en un círculo de 12metros.
- Sistema de equipamiento comunitarios:

Equipamiento social, Equipamiento comercial y Equipamiento deportivo

El suelo con destino a sistemas locales se obtendrá mediante cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en la proporción que establezca este Plan y siempre como mínimo cumpliendo lo determinado al respecto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

ARTÍCULO 9.- EJECUCIÓN Y TITULARIDAD DE LOS SISTEMAS LOCALES

La ejecución del sistema viario y de infraestructuras que estén al servicio del sector y de las zonas verdes públicas serán con cargo a los propietarios del suelo.

La construcción de los equipamientos les corresponderá a las administraciones responsables que podrán consorciarlos con particulares cuando lo estimen oportuno.

ARTÍCULO 10.- SISTEMA VIARIO

Se califica como sistema viario el suelo con destino a calles, plazas y paseos de uso, titularidad y dominios públicos, para el tránsito de peatones y vehículos. Se concreta en el Plano de Calificación del suelo y queda acotado en el plano de Cotas de red viaria, y queda restringido al uso público del tránsito de peatones y vehículos según el diseño de este Plan y el que el Ayuntamiento determine según proceda.

ARTÍCULO 11.- SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE USOS Y DOMINIO PÚBLICO

Se califica así el suelo con destino a jardines y zonas de estancia de dominio, titularidad y uso público. Se delimita en el Plano de Calificación del suelo y queda restringido al uso público de estancia y esparcimiento, así como al recreativo al aire libre compatible con el dominante.

Plaza de la Constitución, 1 • 41870 AZNALCÓLLAR (Sevilla) • Telf. 954 13 30 15 • Fax: 954 13 57 66 • Email: aznalcollar@dipusevilla.es

www.aznalcollar.es - CIF: P4101300D

Código Seguro De Verificación	hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Fernandez Garrido	Firmado	09/04/2025 11:36:55
Observaciones		Página	2/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==		





**AYUNTAMIENTO
DE
AZNALCÓLLAR**

www.aznalcollar.es - CIF: P4101300D

ARTÍCULO 12.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO

Se califica así el suelo con destino al uso público deportivo de titularidad y dominio público. Si se justifica suficiente la adecuada dotación del núcleo urbano en cuanto a equipamiento deportivo, podrá considerarse el uso de estos suelos, siempre y cuando se destinen a equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 13.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SOCIAL Y COMERCIAL. (S.I.P.S.)

Se califica así el suelo de titularidad, dominio y usos públicos con destino a las actividades propias de los servicios de interés social. El Ayuntamiento determinará los usos específicos en función del grado de necesidades. Si se justifica suficiente la adecuada dotación del núcleo urbano en cuanto a equipamiento social, podrá considerarse el uso de estos suelos, siempre y cuando se destinen a equipamiento comunitario.

TITULO 4º.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 14.- FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Especial podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de sus derechos de propiedad sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y las cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo.

ARTÍCULO 15.- DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS.

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Especial, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Aznalcóllar, los terrenos destinados a viales, aparcamientos públicos y espacios libres contenidos en el Sector. Deberán ceder el aprovechamiento y costear la urbanización conforme a los artículos correspondientes de la legislación vigente, L.O.U.A y Reglamento de Gestión Urbanística.

La distribución equitativa entre los propietarios de suelo urbano de las cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo y de las obras de urbanización, se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Compensación. Las cesiones de suelo se realizarán simultáneamente a la Aprobación Definitiva del citado Proyecto de Compensación, o bien en el momento de otorgamiento de licencia de Parcelación, si la cesión no se hubiese realizado con anterioridad. En el supuesto de que la cesión de suelo se realice en la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, y los terrenos estuvieran sin urbanizar, se hará constar en la escritura de los terrenos, las obligaciones por parte del cedente en orden a la ejecución de las obras de urbanización que le correspondiere

TITULO 5º.- NORMATIVA REGULADORA DEL PLANEAMIENTO DERIVADO

ARTÍCULO 16.- PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial se ha redactado de acuerdo con las determinaciones establecidas en L.O.U.A. y conforme al Capítulo V del Reglamento de Planeamiento, así como con las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aznalcóllar.

ARTÍCULO 17.- ESTUDIOS DE DETALLE

Antes de redactar el proyecto de edificación se redactará un Estudio de Detalle que ordenará los volúmenes de la parcela residencial donde se concentra la edificabilidad destinada a viviendas. En los supuestos y con las condiciones contempladas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aznalcóllar, podrá formularse Estudio de Detalle que habrá de ajustarse los criterios de redacción de la L.O.U.A.

Plaza de la Constitución, 1 • 41870 AZNALCÓLLAR (Sevilla) • Telf. 954 13 30 15 • Fax: 954 13 57 66 • Email: aznalcollar@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Fernandez Garrido	Firmado	09/04/2025 11:36:55
Observaciones		Página	3/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==		





**AYUNTAMIENTO
DE
AZNALCÓLLAR**

ARTÍCULO 18.- PARCELACIÓN

Con el fin de facilitar la justa distribución de beneficios edificatorios y posibilitar una adecuación suficientemente flexible a los distintos tipos de promoción, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Las zonas comunes deberán estar urbanizadas en su totalidad con antelación a la primera ocupación de la manzana correspondiente.
- Se permitirá la construcción simultánea a la urbanización de las zonas comunes mediante garantía suficiente fijada por el Ayuntamiento, debiendo estar finalizadas las obras de urbanización de los elementos que sirven a la promoción con antelación a la licencia de primera ocupación.

TITULO 6º.- NORMATIVA REGULADORA DE URBANIZACION

ARTÍCULO 19.- PROCEDIMIENTO

Las obras de urbanización se regularán mediante el preceptivo Proyecto de Urbanización cuando se trate de urbanización ex novo y completa, y mediante proyecto de obras ordinarias cuando se trate de obras parciales de reparcelación. En ambos casos dichas obras son actos sujetos a Licencia Municipal.

El Proyecto de Urbanización se extenderá en su ámbito de actuación a la totalidad de una Unidad de Ejecución, y diseñará el sistema viario, el sistema de zonas verdes y áreas libres.

ARTÍCULO 20.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a los criterios establecidos en la L.O.U.A., así como al Pliego de Condiciones que tenga vigente el Ayuntamiento de Aznalcóllar en el momento de la redacción. Deberá cumplir las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aznalcóllar.

El Ayuntamiento podrá imponer en cada caso unas características de los materiales a emplear en los acabados de la urbanización, justificando su procedencia en la armonización con el entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de cada actuación. Asimismo, podrá determinar el tipo de instalaciones a ubicar en las áreas libres.

ARTÍCULO 21.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS SERVICIOS Y USOS EN PRECARIO

La localización del mobiliario, casetas de servicios, quioscos y otros usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, así como la señalización e información, el diseño y tipo de alumbrado a adoptar, la especificación de los materiales empleados en infraestructuras, pavimentos, elementos de ornamentación y áreas ajardinadas, son objeto obligado de especificación por el proyecto de urbanización, tanto en sus condiciones genéricas como en la reserva de los emplazamientos más adecuados para estos usos, así como la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

ARTÍCULO 22.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores de la unidad de ejecución hasta la recepción de las mismas por parte de Ayuntamiento, que se encargará del mantenimiento y conservación a partir de este momento. El contenido del deber de conservación se extenderá a todas aquellas obras, infraestructuras, instalaciones, mobiliario y ajardinamiento que contemple el proyecto de urbanización correspondiente.

ARTÍCULO 23.- DETERMINACIONES SOBRE EL SISTEMA VIARIO

www.aznalcollar.es - CIF: P4101300D

Código Seguro De Verificación	hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Fernandez Garrido	Firmado	09/04/2025 11:36:55
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==		





**AYUNTAMIENTO
DE
AZNALCÓLLAR**

Las vías principales definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones a no ser que el proyecto técnico de construcción así lo aconseje por razones justificadas según criterios del órgano municipal de gestión competente.

ARTÍCULO 24.- DETERMINACIONES SOBRE LAS ZONAS VERDES

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación. El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde. Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Quando el acceso a las edificaciones se realice a través de zona verde o plaza, la pavimentación deberá ser similar al resto de dicha zona verde o plaza, si bien el firme resistente estará calculado para soporte el paso eventual de vehículos.

ARTÍCULO 25.- DETERMINACIONES SOBRE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de 300 litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios que ello suponga. A efectos de la normalización de secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar, el Ayuntamiento, en su Pliego de Condiciones, establecerá los permitidos y sus condiciones. El agua de abastecimiento deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

ARTÍCULO 26.- DETERMINACIONES SOBRE LA RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES

Queda prohibido el uso de fosas sépticas, debiendo resolverse de forma colectiva la recogida y depuración de las aguas residuales.

ARTÍCULO 27.- DETERMINACIONES SOBRE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

La canalización será toda subterránea y la distribución radial. En el plano correspondiente se ha trazado la distribución de estas líneas. El transformador tendrá potencia suficiente para abastecer a todas las edificaciones previstas, así como a las zonas verdes públicas y privadas. Toda la red de energía cumplirá las Normas particulares de la Compañía Suministradora.

ARTÍCULO 28.- DETERMINACIONES SOBRE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.

Se ha previsto la conexión a la red general de telecomunicaciones mediante los correspondientes armarios de conexión, todo ello cumpliendo con la normativa vigente y con las Recomendaciones particulares de las Compañías Suministradoras.

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS EN SUELOS Y APTOD PARA URBANIZAR

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 29.- DEFINICIONES Y CONCEPTOS

Plaza de la Constitución, 1 • 41870 AZNALCÓLLAR (Sevilla) • Telf. 954 13 30 15 • Fax: 954 13 57 66 • Email: aznalcollar@dipusevilla.es

www.aznalcollar.es - CIF: P4101300D

Código Seguro De Verificación	hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Fernandez Garrido	Firmado	09/04/2025 11:36:55
Observaciones		Página	5/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==		





**AYUNTAMIENTO
DE
AZNALCÓLLAR**

En relación con las definiciones y conceptos de las ordenanzas generales de edificación se estará a lo dispuesto en este título. Si existieran dudas en su aplicación se tomarán los criterios contenidos en los artículos del Título V “Normas Generales de la Edificación Y Usos en Suelo Urbano” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aznalcóllar.

ARTÍCULO 30.- ALINEACIONES

Con carácter general, salvo las modificaciones propuestas en la documentación gráfica correspondiente, se mantienen las alineaciones consolidadas. No obstante, mediante Estudio de Detalle será autorizable la rectificación puntual de alineaciones con el fin de la regularización del viario. En ningún caso serán autorizables rectificaciones sistemáticas de alineaciones al objeto del ensanche del viario.

ARTÍCULO 31.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias y Catálogo se considerará no edificable por razón de sus dimensiones o forma. Las nuevas parcelas resultantes de segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Para edificación entremedianeras:

- Ancho mínimo, 6 m.
- Fondo mínimo, 12 m. si el edificio si alinea en fachada y 15m si el edificio se retranquea.
- Superficie mínima, 90 m2.
- Superficie media del conjunto de las parcelas resultantes de la segregación, 100 m2.

b) Para edificación aislada:

- Ancho mínimo, 15 m.
- Fondo mínimo, 20 m. si el edificio se retranquea de la línea de fachada y 15 m. si se alinea.

En actuaciones con destino a vivienda en las que los actos de edificación precedan a los de parcelación, por tratarse de actuaciones unitarias de conjunto de edificios, las dimensiones mínimas de las parcelas definidas en el apartado anterior de este artículo, podrán ajustarse en base a las soluciones arquitectónicas proyectadas

ARTÍCULO 32.- UBICACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LAS PARCELAS

Los edificios se situarán sobre los linderos medianeros y de fachada de las respectivas parcelas o bien se separarán de estos una distancia mínima de 3 m, tratándose los paramentos verticales como fachadas. En todo caso se procurará ocultar las medianeras de las parcelas colindantes con la nueva edificación. En el interior de las parcelas se procurará la continuidad de las alineaciones y espacios libres interiores con los de las parcelas colindantes, evitando la creación de nuevas medianeras. La autorización de nuevas medianeras que excedan en más de una planta o 4 m. respecto a las edificaciones de las parcelas colindantes, en la parte del solar que se sitúe a más de 20 m. del lindero de fachada, requerirá la formulación de un Estudio de Detalle en el que se valore el impacto sobre las parcelas colindantes y en cuyo trámite de información pública se cite personalmente a los propietarios afectados. La aprobación del Estudio de Detalle requerirá la incorporación de medidas que minimicen el impacto o bien la aceptación de los propietarios de las parcelas colindantes.

ARTÍCULO 33- CONDICIONES DE SALUBRIDAD DE LAS VIVIENDAS. PATIOS Y ESPACIOS LIBRES INTERIORES.

www.aznalcollar.es - CIF: P4101300D

Plaza de la Constitución, 1 • 41870 AZNALCÓLLAR (Sevilla) • Telf. 954 13 30 15 • Fax: 954 13 57 66 • Email: aznalcollar@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Fernandez Garrido	Firmado	09/04/2025 11:36:55
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==		





**AYUNTAMIENTO
DE
AZNALCÓLLAR**

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

- a) La superficie mínima de espacio libre será de 25 m2. por cada vivienda con frente al mismo, con un mínimo de 40 m2.
- b) El espacio libre permitirá la inscripción de un círculo cuyo diámetro no sea menor de 6 m. ni de la altura media de la edificación con frente al mismo. 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:
 - a) Admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor de 3 m. ni de la mitad de la altura media de los paramentos verticales que lo circundan.
 - b) Si el patio interior sirviese a más de una vivienda, el diámetro mínimo del círculo inscribible será de 4 m. y su superficie mínima de 20 m2.

ARTÍCULO 34.-ALTURA DE LOS EDIFICIOS

Con carácter general, la altura máxima autorizable sobre la rasante será de dos plantas y 7 m. No obstante, podrá autorizarse altura mayor de 7 m. sin superar el máximo de dos plantas, con el fin de regularizar la altura del nuevo edificio con la de los colindantes. La altura de la planta baja no será menor de 3 m. y la de las restantes plantas situadas sobre la rasante, 2,60 m. La altura de los edificios se medirá con los siguientes criterios:

- a) 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.
- b) 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) En parcelas en esquina, la altura aplicable al conjunto de la parcela será, en su caso, la mayor de las alturas resultante.
- d) En el caso de edificios que presenten 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 alineaciones del espacio libre a la alineación de la parcela.
- e) 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.

Por encima de la altura máxima se autorizará en todos los casos la cubierta inclinada. 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.

ARTÍCULO 35.- EDIFICABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN ENTREMEDIANERAS.

La edificabilidad máxima autorizable por parcela, expresada en metros construidos de edificación, será la que resulte de aplicar, por cada planta, los siguientes parámetros:

Plaza de la Constitución, 1 • 41870 AZNALCÓLLAR (Sevilla) • Telf. 954 13 30 15 • Fax: 954 13 57 66 • Email: aznalcollar@dipusevilla.es

www.aznalcollar.es - CIF: P4101300D

Código Seguro De Verificación	hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Fernandez Garrido	Firmado	09/04/2025 11:36:55
Observaciones		Página	7/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==		





**AYUNTAMIENTO
DE
AZNALCÓLLAR**

- a) El 100 % de la superficie de la parte de parcela comprendida entre la alineación de fachada y una línea paralela a la misma situada a 5 m. de distancia.
- b) El 50 % de la superficie de la parte de parcela comprendida entre la línea de 5 m. anterior y una línea paralela a ésta situada a 20 m. de la línea de fachada.
- c) El 25 % de la superficie restante de la parcela.

En todo caso, la edificabilidad mínima de cualquier parcela será de 90 m2. construidos, cumpliendo las condiciones de salubridad de las viviendas en cuanto a dimensiones mínimas de patios y espacios libre interiores.

ARTÍCULO 36.- EDIFICABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN AISLADA

La edificabilidad máxima autorizable por parcela, expresada en metros cuadrados construidos de edificación, será la que resulte de aplicar las condiciones de separación a linderos y espacios libres, en su caso, y altura de la edificación.

ARTÍCULO 37.- SÓTANOS

Los sótanos son autorizables cumpliendo las siguientes condiciones:

- 1. El techo de los sótanos no podrá rebasar en más de 1 m. la línea de rasante medida en cualquier punto de la misma.
- 2. El número máximo de plantas será de dos. La altura de las plantas no será menor de 2,20 m.
- 3. Cuando se prevea el acceso de vehículos a sótanos, se dispondrá en la parte superior de la rampa de acceso al mismo, un tramo horizontal no menor de 3 m de longitud medidos a partir de la alineación de fachada. La pendiente máxima de la rampa será del 20%.

ARTÍCULO 38- ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS

Los edificios e instalaciones deberán adecuarse a su entorno urbano. A tal fin, el Ayuntamiento podrá requerir en el trámite de licencia de obras la documentación complementaria al proyecto de arquitectura que estime oportuna para valorar el impacto sobre el entorno. La composición general de las fachadas se adecuará a las colindantes en cuanto a altura de la edificación y situación de líneas de cornisas, aleros, vuelos, zócalos, etc. En la composición de las fachadas deberá incluirse y ejecutarse conjuntamente con el resto del edificio la fachada de la planta baja. Las fachadas traseras y laterales, en su caso, se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

ARTÍCULO 39.- VUELOS Y SALIENTES

No se admitirán cuerpos volados cuya proyección en planta baja rebase la alineación de fachada. Los balcones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Deberán situarse a una altura no menor de 3,50 m.
- b) Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de 1 m.
- c) Cada balcón se ceñirá a un único hueco, quedando expresamente prohibida la solución del balcón corrido integrando más de un hueco.
- d) La protección del balcón en su frente y laterales se realizará con elementos de cerrajería.
- e) El saliente máximo del balcón será de 35 cm.

Plaza de la Constitución, 1 • 41870 AZNALCÓLLAR (Sevilla) • Telf. 954 13 30 15 • Fax: 954 13 57 66 • Email: aznalcollar@dipusevilla.es

www.aznalcollar.es - CIF: P4101300D

Código Seguro De Verificación	hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Fernandez Garrido	Firmado	09/04/2025 11:36:55
Observaciones		Página	8/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==		





**AYUNTAMIENTO
DE
AZNALCÓLLAR**

f) El canto máximo de la losa del balcón será de 15 cm.

Los elementos salientes en planta baja no rebasarán la línea de fachada en las siguientes medidas:

- Rejas, 15 cm.
- Jambas, recercados y molduras, 10 cm.
- Zócalos, 5 cm.

ARTÍCULO 40.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LOS CASOS DE NO COINCIDENCIA ENTRE LA PARCELA CATASTRAL Y LA URBANÍSTICA.

1. Si la parcela urbanística contiene más de una parcela catastral, las condiciones de edificación se establecen en función del alcance de la intervención según afecte a una parte o la totalidad del ámbito de la parcela urbanística:

a) En la intervención parcial, las condiciones de edificación son las existentes.

Consecuentemente no son autorizables las obras de ampliación. Las obras de reedificación, como consecuencia de demoliciones parciales reproducirán las condiciones de la edificación preexistente en cuanto a ocupación, altura, composición de fachadas, materiales, etc.

b) La intervención completa -entendida en términos materiales o conceptuales; es decir, que no supone necesariamente la demolición y reedificación completas del inmueble sino la consideración de la intervención en el ámbito completo de la parcela urbanística-, puede realizarse mediante un proyecto edificatorio o una figura de planeamiento -Estudio de Detalle o Plan Especial, según alcance y contenido de la intervención - que afecten a la totalidad del ámbito de la parcela urbanística. En este caso las condiciones de edificación serán las del área correspondiente.

2. Si la parcela catastral contiene más de una parcela urbanística, las condiciones de edificación deberán cumplirse en el ámbito de cada parcela urbanística, con independencia de que la intervención edificatoria afecte a la totalidad o a parte de la parcela catastral.

CAPÍTULO II.- ORDENANZAS DE ZONA

SECCIÓN 1ª.- ORDENANZAS PARTICULARES ÁREA PERIFERIA, AP.

ARTÍCULO 41.- CARACTERÍSTICAS

Corresponde a la periferia del núcleo tradicional, caracterizada por la diversidad tipo morfológica y de uso.

ARTÍCULO 42.- CONDICIONES DE USO.

Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las siguientes:

- 1.- Respecto al tipo de edificación: será autorizable cualquier tipo edificatorio cumpliendo las condiciones generales de edificación.
- 2.- Respecto al uso: El uso industrial sólo será autorizable en parcelas menores de 400 metros cuadrados.

SECCIÓN 2ª.- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EC) Y SERVICIOS URBANOS (SU)

ARTÍCULO 43.- CARACTERÍSTICAS

www.aznalcollar.es - CIF: P4101300D

Plaza de la Constitución, 1 • 41870 AZNALCÓLLAR (Sevilla) • Telf. 954 13 30 15 • Fax: 954 13 57 66 • Email: aznalcollar@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Fernandez Garrido	Firmado	09/04/2025 11:36:55
Observaciones		Página	9/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==		





**AYUNTAMIENTO
DE
AZNALCÓLLAR**

Corresponde a parcelas destinadas a Equipamiento Comunitario público o privado o a Servicios Urbanos con tipologías diversas y ubicadas en cualquier área del núcleo urbano.

ARTÍCULO 44.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Las parcelas destinadas a Equipamiento Comunitario o Servicios Urbanos deberán atenerse a las condiciones establecidas para las mismas por las Administraciones y Organismos responsables de su ejecución y gestión.

ARTÍCULO 45.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- 1.- Podrán adoptar las tipologías de edificios entremedianeras o edificio aislado, en las condiciones de los apartados siguientes de este artículo.
- 2.- En el caso de edificación tipo entremedianeras se atenderá a las condiciones generales de la edificación.
- 3.- En el caso de edificación tipo aislado, se establecerán unas distancias mínimas del edificio a los linderos medianeros de 5 m. Respecto a los linderos de fachada la ubicación del edificio se resolverá en el proyecto de edificación.
- 4.- La tipología de edificio aislado será admisible en todas las áreas definidas en este capítulo salvo en el Área Central donde deberá atenerse a la normativa de la misma.

ARTÍCULO 46.- CONDICIONES DE USO

Son admisibles exclusivamente los Equipamientos Comunitarios públicos o privados y los Servicios Urbanos según especificaciones de la documentación gráfica.

Sección 3ª.- Ordenanzas Para Los Suelos Calificados Como Espacio Libre (EL)

Artículo 47- Características

Corresponde al espacio libre destinado a parques, jardines y área peatonales de dominio público.

ARTÍCULO 48 - CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Las parcelas destinadas a Espacio Libre deberán atenerse en sus dimensiones y forma a las condiciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

ARTÍCULO 49- CONDICIONES DE USO

En los Espacios Libres cuya superficie sea mayor de 5.000m2 podrá autorizarse edificación con destino a Equipamiento Comunitario complementario del Espacio Libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Será de tipología aislada, con altura máxima de dos plantas y 7 m excluido el cuerpo de cubierta en su caso.
2. La superficie construida no será mayor del 2% de la superficie del espacio libre ni de 200m2.

www.aznalcollar.es - CIF: P4101300D

Código Seguro De Verificación	hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Fernandez Garrido	Firmado	09/04/2025 11:36:55
Observaciones		Página	10/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==		





**AYUNTAMIENTO
DE
AZNALCÓLLAR**

Las presentes ordenanzas, desarrolladas en 7 Títulos cuentan con 49 artículos. Lo que se hace público para su general conocimiento.

En Aznalcóllar, a 24 de marzo de 2025.- El Alcalde, D. Juan José Fernández Garrido.

www.aznalcollar.es - CIF: P4101300D

Plaza de la Constitución, 1 • 41870 AZNALCÓLLAR (Sevilla) • Telf. 954 13 30 15 • Fax: 954 13 57 66 • Email: aznalcollar@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Fernandez Garrido	Firmado	09/04/2025 11:36:55
Observaciones		Página	11/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hfTPyPFX+TW+L6ASMUq8Gw==		

