

AYUNTAMIENTO DE OSUNA

# Estudio de Ordenación del polígono industrial PI-7 Las Vegas para la ampliación de usos compatibles

Avance de Estudio de Ordenación

Enero de 2026

Cód. Validación: 5YHTNQSMMWQAK2FREH63J7TG  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 27



Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4NQ9WGT54JXC2  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 27



## ÍNDICE

### 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Ámbito de actuación y objeto de la modificación
- 1.3. Procedencia de la modificación
- 1.4. Afecciones territoriales, ambientales y sectoriales

### 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1. Descripción y justificación de la actuación
- 2.2. Alternativas de ordenación y criterios de selección

### 3. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

- 3.1. Sostenibilidad y viabilidad económica

### 4. RESUMEN EJECUTIVO

- 4.1. Objetivos y finalidades
- 4.2. Alcance de la ordenación propuesta
- 4.3. Delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación vigente

### 5. ORDENANZAS

- 5.1. Redacción vigente
- 5.2. Redacción propuesta

### 6. PLANOS

- 1. Situación
- 2. Sector PI-7 Las Vegas
- 3. Usos pormenorizados

Cód. Validación: 5YHTNOSMNWQAK2FREH63J7TG  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 27



Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4NQ9WGT54JXC2  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 27



## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y DIAGNÓSTICO

### 1.1. Antecedentes

Se redacta el presente Avance de Estudio de Ordenación del polígono industrial PI-7 Las Vegas para la ampliación de usos compatibles, por iniciativa del Ilustre Ayuntamiento de esta localidad, siendo la autora del mismo D<sup>a</sup>. Carmen Martín Ruda, arquitecta municipal, con núm. de colegiación 6053 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Como legislación urbanística aplicable se han considerado la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo en el ámbito estatal y la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General (RLISTA) aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en el ámbito autonómico. Como legislación ambiental, se ha considerado la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

La figura de planeamiento general vigente en Osuna son las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 19 de abril de 1985. Posteriormente, han sufrido varias modificaciones puntuales, la más importante de las cuales ha sido su adaptación parcial a la LOUA, adaptación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de Pleno de fecha 6 de noviembre de 2009, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en relación con la DT 2<sup>a</sup> de la LOUA. Con fecha 5 de noviembre de 2010 se publicó en el BOP un texto refundido de las Normas Urbanísticas contenidas en el PGOU.

### 1.2. Ámbito de actuación y objeto de la modificación

El objetivo del estudio de ordenación es introducir modificaciones encaminadas a ampliar las tipologías de usos terciarios permitidos en el uso global o característico establecidas en el planeamiento general Plan Parcial de Ordenación del sector PI 7 “Las Vegas”, del término Municipal de Osuna (Sevilla). Se modifica también lo relativo al tamaño mínimo de parcela en la zona “Industrial Terciario” y los usos prohibidos como forma de alcanzar el objetivo anterior.

No se trata de una modificación del uso global, puesto que el uso terciario ya está contemplado en el actual planeamiento, al estar permitidos los establecimientos dedicados a prestar servicios de hostelería como bares, cafeterías y restaurantes (art. 35 Plan Parcial PI-7 Las Vegas), se trata por tanto, de ampliar las tipologías existentes en el uso terciario.

Se acomete la presente modificación para adaptar la funcionalidad de los polígonos industriales a las nuevas formas de vida, permitiendo aquellos usos terciarios que proporcionen servicios directos a los trabajadores del polígono y la población en general, en todos aquellos ámbitos que permitan una mejora de la calidad de vida, sin

Cód. Validación: 5YHTNQSMMWQAK2FREH63J7TG  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 27



Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4NO9WGT54JXC2  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 27



alterar la actividad económica del mismo, ejemplos de estos servicios pueden ser centros deportivos, gimnasios, centros de bienestar, etc.

Igualmente disminuyendo el tamaño mínimo de parcela en la zona “Industrial Terciario”, se permite mayores opciones a los promotores que quieran acometer este tipo de actuaciones.

El ámbito de actuación es la superficie afectada por el P.I. Las Vegas, delimitada por su Plan Parcial, en concreto las parcelas con tipología industrial adosado y terciario, donde ya se permiten ciertas actividades de tipo terciario, y que con la presente modificación serán ampliadas.

La titularidad del suelo es predominantemente privada, con parcelas de uso industrial consolidadas.

### 1.3. Procedencia de la modificación

Se trata de una innovación del planeamiento general del municipio. Dentro de las posibles en suelo urbano, la LISTA en su art. 24 distingue entre las actuaciones de transformación urbanística (ATU) y las actuaciones urbanísticas (AU).

Las primeras incluyen:

a) Las actuaciones reforma interior, que implican la renovación de la urbanización del ámbito, según el art. 29.1. Según el art. 47.3.a RLISTA establece que esto sucede cuando se altera la configuración de los viales y de las redes básicas de servicios urbanos existentes, excluyendo las puntuales. En este caso no es necesaria esta renovación, ya que la ampliación de las tipologías del uso terciario no supone una modificación de las calles existentes y sus infraestructuras, siendo adecuadas para los usos existentes y propuestos.

b) Las de mejora urbana, son aquellas que sobre una parcela o conjunto de parcelas, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización. En nuestro caso la actuación no provoca un incremento del aprovechamiento urbanístico. Igualmente el art. 47.3.b RLISTA establece que se presume que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando del mismo no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito. Por tanto, tampoco sería una actuación de mejora urbana.

Así pues, según el art. 24.2 LISTA, si no se trata de una actuación de transformación urbanística, sería una actuación urbanística, definida con el objetivo de la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI de la Ley.

La DT 3ª.4 RLISTA establece que las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes que no comporten actuaciones de transformación urbanística deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la Ley

Cód. Validación: 5YHTN0SMNWQAK2FREH63J7TG  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 27

Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4NO9WGT54JXC2  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 27



y en el Reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

El instrumento de ordenación urbanística detallada que procede para la innovación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio es el Estudio de Ordenación. Este deberá incluir la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 del Reglamento, además de lo especificado en el artículo 92.3 del Reglamento.

En cuanto a la tramitación ambiental, está sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme al art. 36.2.d GICA, donde se establece que están sujetos a la misma los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el art. 40.4 de la ley 7/2007, de 9 de julio, que en su apartado “d” incluye precisamente los estudios de ordenación.

Conforme a lo anterior habrá de tramitarse un documento de Avance, según el art. 101 RG, que establece que cuando un instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica, será preceptivo tramitar un avance con carácter previo al instrumento propiamente dicho. Dicho avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente. Por este motivo, es necesario redactar este avance del Estudio de Ordenación que, junto con el Documento Ambiental Estratégico, se someterá a la consideración del órgano ambiental correspondiente. Una vez tramitado este avance y emitido el Informe Ambiental Estratégico por parte del órgano ambiental, se completará la documentación necesaria para integrar el documento preliminar del instrumento de planeamiento que se someterá a aprobación inicial.

#### 1.4. Afecciones territoriales, ambientales y sectoriales

No existen afecciones territoriales, no encontrándose el municipio de Osuna, ni por tanto la zona afectada por esta modificación, incluida en ningún instrumento de ordenación territorial supramunicipal.

En cuanto al Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA), Osuna se inserta como ciudad media 2 en la Unidad Territorial de la Campiña y Sierra Sur de Sevilla. La modificación propuesta se integra en las previsiones del POTA en los siguientes aspectos:

Directriz 44. 1. Definir los modelos de ciudad que deben ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico y territorial, para consolidar las Redes del Sistema de Ciudades y preservar los valores ecológicos y ambientales del territorio. 2. Favorecer la aplicación de políticas públicas con especial incidencia en el medio urbano y su integración con los procesos de planificación urbanística y territorial. 3. Mejorar el balance ecológico de las ciudades con relación a los ciclos de consumo y procesamiento de recursos naturales (agua, suelo, energía y materiales).

Directriz 51: Suelo para actividades productivas. El planeamiento urbanístico considerará específicamente la regulación espacial del pequeño y mediano comercio de las áreas urbanas, favoreciendo su desarrollo como elemento básico del modelo de ciudad funcional y económicamente diversificada.

Cód. Validación: 5YHTNQSMMWQAK2FREH63J7TG  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 27



Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4N09WGT54JXC2  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 27



Directriz 58: Medidas y criterios para la sostenibilidad del sistema urbano. La distribución de los usos del suelo según el principio de creación de proximidad evitando la generación de desplazamientos obligados en medios mecanizados y, al mismo tiempo, evitando una yuxtaposición de usos que puedan crear problemas de incompatibilidad.

Las zonas afectadas se encuentra ubicada fuera del Conjunto Histórico de Osuna delimitado como Bien de Interés Cultural mediante Decreto 386/2008, de 3 de junio (BOJA nº 126 de 26/06/2008) y fuera de la Zona Arqueológica yacimiento de Urso declarada BIC mediante Decreto 460/2000, de 26 de diciembre (BOJA nº 21 de 20/02/2001).

Aparte de lo anterior, no existen más afecciones sectoriales derivadas de la modificación del planeamiento propuesta, como se justifica en el Documento Ambiental Estratégico. No tienen tampoco incidencia sobre las vías pecuarias del municipio.

No existen tampoco afecciones ambientales derivadas de esta modificación, como se justifica en el Documento Ambiental Estratégico que acompaña a este avance de planeamiento, respecto al medio físico (climatología, relieve, geología y geomorfología, edafología, hidrología e hidrogeología, espacios naturales y paisaje), el medio natural (vegetación, flora, fauna) y el medio socioeconómico.

## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1. Descripción y justificación de la modificación.

Se propone la ampliación de las tipologías permitidas dentro del artículo 35 Uso global o característico, correspondiente al uso terciario de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de ordenación del sector PI-7 “Las Vegas”, del término municipal de Osuna. En concreto se modifican los artículo 35 Usos global o característico, con el objetivo mencionado, el artículo 38 Usos prohibidos con el mismo fin, y las normas particulares de la zona “Industrial Adosado” (artículo 40), normas particulares de la zona “industrial Aislado” (artículo 41) y las normas particulares de “Terciario” (artículo 42).

No se prevén actuaciones de transformación urbanística, dado que la modificación consiste exclusivamente en la ampliación del catálogo de usos. No se requiere ejecución de nuevas infraestructuras, ni modificación de la parcelación, ni alteración de la ordenación vigente.

Se acomete la presente modificación para adaptar la funcionalidad de los polígonos industriales a las nuevas formas de vida, permitiendo aquellos usos terciarios que proporcionen servicios directos a los trabajadores del polígono en todos aquellos ámbitos que permitan una mejora de la calidad de vida, sin alterar la actividad económica del mismo, ejemplos de estos servicios pueden ser centros deportivos, gimnasios, centros de bienestar, etc., y la presencia de estos nuevos usos terciarios para la prestación de servicios a la población en general no permitidos hasta esta modificación.

Cód. Validación: 5YHTNQSMMWQAK2FREH63J7TG  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 27



Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4NO9WGT54JXC2  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 27



## 2.2. Alternativas de ordenación y criterios de selección.

Se han considerado las siguientes alternativas de ordenación y criterios de selección:

Alternativa cero: No modificar el planeamiento y mantener la ordenación y previsiones del PGOU vigente, es decir, no ampliar las tipologías de servicios terciarios permitidas en el polígono. Con esta alternativa no se daría respuesta a las demandas existentes de sectores de la población que abogan por un estilo de vida saludable y que demandan que puedan realizar estas actividades en áreas cercanas a los lugares de trabajo.

Alternativa 1: Acometer una modificación que permita ampliar las tipologías permitidas sin reducir el tamaño mínimo de parcela en la zona de Industrial Terciario. Esto daría una solución parcial al problema, dado que el tamaño mínimo de parcela establecido actualmente seguiría siendo un hándicap para la implantación de las nuevas tipologías permitidas en esta zona.

Alternativa 2: Acometer la modificación propuesta, ampliando las tipologías permitidas actualmente de usos terciarios del sector servicio para las parcelas de uso industrial adosado y uso terciario y reduciendo el tamaño de parcela mínima de la zona Industrial Terciario. De esta forma se amplía las tipologías de usos terciarios a implantar y se asemeja el tamaño de parcela de la zona industrial adosado a la de industrial terciario para atender a las nuevas tipologías permitidas.

Así pues la alternativa 2 elegida supone la posibilidad de aumentar las actividades a implantar en dicho polígono dentro de las ya permitidas del sector servicio, permitiendo una mejor calidad de vida de los trabajadores del mismo y a la población en general. Igualmente esta alternativa se ajusta al principio de viabilidad social del artículo 4 de la LISTA, dado que responde al interés general de una parte de la población que demanda de estos servicios.

## 3. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

### 3.1. Sostenibilidad y viabilidad económica

La modificación propuesta no tiene ninguna incidencia a nivel económico dado que no se producen costes por la implantación de la misma.

Igualmente tampoco corresponde la inclusión de una memoria de viabilidad económica, dado que lo pretendido no produce modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo.

## 4. RESUMEN EJECUTIVO

### 4.1. Objetivos y finalidades de esta modificación

Cód. Validación: 5YHTNQSMMWQAK2FREH63J7TG  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 27



Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4NQ9WGT54JXC2  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 27



El presente Estudio de Ordenación tiene como objetivo ampliar las tipologías de uso terciario permitidas en el Polígono Industrial “Las Vegas”, ubicado en el término municipal de Osuna. La finalidad principal es permitir la implantación de nuevas actividades del sector servicios, como centros deportivos, gimnasios, centros de bienestar, entre otras, que complementen la actividad industrial existente, fomentando la diversificación económica y la revitalización del tejido productivo local y proporcionando nuevos servicios a los trabajadores del mismo y la población en general.

Esta actuación se considera una actuación urbanística, siendo una innovación del PGOU de Osuna, NN.SS. adaptadas parcialmente a la LOUA, en concreto del Plan Parcial de Ordenación del sector PI 7 “Las Vegas”, del término Municipal de Osuna, y se tramita mediante Estudio de Ordenación por no implicar alteración de parámetros urbanísticos ni de la estructura general del planeamiento.

#### 4.2. Alcance de la ordenación propuesta

La ordenación propuesta se limita a la ampliación del catálogo de usos compatibles en el ámbito del polígono industrial, incorporando nuevas tipologías de uso terciario. No se modifican parámetros de edificabilidad, ocupación, altura, alineaciones ni redes de infraestructuras. Tampoco se prevén actuaciones materiales de transformación urbanística ni generación de cargas urbanísticas adicionales. La modificación tendrá efectos inmediatos tras su aprobación y no requiere instrumentos adicionales de gestión ni ejecución.

#### 4.3. Delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación vigente

El ámbito de actuación corresponde al Polígono Industrial “Las Vegas”, situado en el municipio de Osuna. Se trata de suelo urbano consolidado, con ordenación detallada vigente, destinado principalmente a usos industriales. La propuesta afecta al conjunto de parcelas con tipología industrial adosada, aislada y terciarios.

### 5. MODIFICACIÓN PROPUESTA

#### 5.1. Redacción vigente

##### **Artículo 35. *Uso global o característico.***

1. Podemos definir como uso global o característico aquel que mayoritariamente se asigna para una zona o sector por el planeamiento general. En el presente Plan Parcial el uso característico es el de Industrial adosado.

2. Corresponden a este uso:

- Los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, la preparación de las materias primas para su posterior transformación, su envasado, transporte y distribución.

Cód. Validación: 5YHTNQSMMWQAK2FREH63J7TG  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 27

Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4NQ9WGT54JXC2  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 27



- Los establecimientos dedicados a prestar servicios de hostelería como bares, cafeterías y restaurantes.
- Los establecimientos destinados a bodegas y almacenes, entendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de artículos manufacturados para suministros a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, e incluso los almacenes con servicio de venta directa al público siempre que esté ligada a la actividad de almacenaje principal.
- Los establecimientos destinados a la realización de actividades artesanales y oficios artísticos.

### **Artículo 38. Usos prohibidos.**

1. Podemos definir como usos prohibidos compatibles los que a diferencia de todos los anteriores implican una alteración de la ordenación estructural o presentan incompatibilidades con el uso global y los pormenorizados determinados
2. Los diferentes usos prohibidos para cada uno de los usos pormenorizados o complementarios se definirán en las condiciones particulares de cada uso pormenorizado.
3. A modo general, se considera uso prohibido el establecimiento de grandes superficies comerciales. Dicho uso no está previsto en el planeamiento general y requeriría, a tenor de lo dispuesto en la disposición adicional 2ª de la LOUA (modificada por la Ley 1/2006 de 16 de mayo) de un informe de la Consejería competente en materia de comercio

### **Artículo 40. Normas particulares para la zona Industrial Adosado.**

Condiciones de uso. El uso pormenorizado es el de Industrial adosado, correspondiendo a este uso:

- Los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, la preparación de las materias primas para su posterior transformación, su envasado, transporte y distribución.
- Los establecimientos dedicados a prestar servicios de hostelería como bares, cafeterías y restaurantes.
- Los establecimientos destinados a bodegas y almacenes, entendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de artículos manufacturados para suministros a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, e incluso los almacenes con servicio de venta directa al público siempre que esté ligada a la actividad de almacenaje principal.
- Los establecimientos destinados a la realización de actividades artesanales y oficios artísticos.

Cód. Validación: 5YHTNQSMMWQAK2FREH63J7TG  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 27



Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4NO9WGT54JXC2  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 27



2. Usos compatibles. Dentro de este uso se autorizan como compatibles, en una proporción máxima de un 40% de la superficie edificable y un ocupando un máximo del 60% de la superficie de parcela, los siguientes usos:

- Administrativo, destinadas al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.
- Comercial o Terciario, destinados al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.
- Viario, espacios para la maniobra, carga, descarga y circulación en el interior de la parcela o volumen definido. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación podrá alcanzar hasta la totalidad de la superficie edificada de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.
- Espacios libres, espacios destinados a jardines o lugares de recreo, arbolados y libres de edificación.
- Aparcamientos, espacios para el estacionamiento de vehículos. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación podrá alcanzar hasta la totalidad de la superficie edificada de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.

4. Usos prohibidos. Se consideran usos prohibidos todos aquellos no mencionados y en especial las implantaciones de carácter residencial.

5. Condiciones de aparcamiento. Se dispondrá una superficie de suelo en el interior de las parcelas equivalente a la de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo edificable.

6. Condiciones de edificabilidad.

- La edificabilidad definida es de 1,30 m<sup>2</sup> edificable por cada m<sup>2</sup> de suelo de parcela.
- La superficie edificable máxima será el resultado de multiplicar la superficie de parcela por la edificabilidad de la zona.

7. Condiciones de parcelación. La parcela mínima tendrá una superficie mínima de 250 m<sup>2</sup>. En el caso de conjuntos industriales se podrá considerar una única parcela a la totalidad del suelo formado por las distintas edificaciones y los espacios comunes asociados, con independencia del régimen de propiedad o uso de los espacios de carácter comunitario.

8. Condiciones de edificación:

- Se establece como fachada mínima la dimensión de 12 m.
- La edificación deberá situarse obligatoriamente alineada a los linderos de fachada, laterales y de fondo. La condición de retranqueo de la línea de edificación por afecciones sectoriales (carreteras, arroyos, línea férrea, etc.) o la



indicada en los planos como alineación interior obligatoria, se superpondrán a la condición anterior (parcelas integradas en la manzana M5).

- El espacio de retranqueo (por alineaciones resultantes de afección sectorial) sólo podrá destinarse a aparcamiento, maniobras de vehículos, espacios libres e instalaciones deportivas y de infraestructuras. En el resto de espacio de la parcela no ocupado por la edificación se autorizan además de los usos anteriores, los destinados a servicios de vehículos y almacenamiento temporal al aire libre. También se autorizan la construcción de edificaciones ligeras y necesarias para las infraestructuras y servicios en este espacio (tales como centros de transformación, centros de control, cabinas de control de acceso, etc.), con una ocupación no superior al 5% de la superficie de parcela y no computables a efectos de edificabilidad.
- La ocupación máxima de la parcela será del 100%.
- Se autoriza una altura máxima de la línea de cumbrera de 10.00 m, y a 8.00 m al arranque de la cubierta. Dicha altura se medirá desde el punto medio de la intersección de la fachada principal con la plataforma en la que se sitúe.
- Con carácter general se asigna un número máximo de plantas de 1, autorizándose la construcción de entreplantas, vinculada a los usos compatibles administrativos (oficinas) y comerciales o terciarios.
- Se permite la construcción de sótano, que podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, cuya superficie no será computable a efectos de edificabilidad siempre y cuando la cota de su forjado superior no supere la altura de un metro, medida desde el punto medio de la intersección de la fachada principal con la plataforma en la que se sitúe.

#### 9. Condiciones estéticas.

- Las parcelas deberán estar valladas en todo su perímetro, situando los cerramientos de parcelas en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,5 y 3 m, preferentemente no opacos.
- Las fachadas traseras y medianerías tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, especialmente aquéllas que sean visibles desde el viario.
- Como materiales se admiten todos los prefabricados y tradicionales en las agrupaciones industriales, incluyendo los revocos siempre que estén adecuadamente terminados.
- Los colores de terminación serán preferentemente claros y similares a los del entorno rural.
- Se evitará en las cubiertas los acabados galvanizados, optando preferentemente por acabados lacados con colores similares a los del entorno.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán tratarse con igual nivel de calidad que la edificación principal

#### Artículo 41. Normas particulares para la zona Industrial Aislado.

1. Condiciones de uso. El uso pormenorizado es el de Industrial aislado, correspondiendo a este uso: Los establecimientos dedicados al conjunto de

Cód. Validación: 5YHTN0SMNWQAK2FREH63J7TG  
 Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 27



Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4NO9WGT54JXC2  
 Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 27



operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, la preparación de las materias primas para su posterior transformación, su envasado, transporte y distribución.

- Los establecimientos destinados a bodegas y almacenes, entendiéndose como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de artículos manufacturados para suministros a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, e incluso los almacenes con servicio de venta directa al público siempre que esté ligada a la actividad de almacenaje principal
- Los establecimientos destinados a la realización de actividades artesanales y oficios artísticos.

2. Usos compatibles. Dentro de este uso se autorizan como compatibles, en una proporción máxima de un 40% de la superficie edificable y un ocupando un máximo del 60% de la superficie de parcela, los siguientes usos:

- Administrativo, destinadas al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.
- Comercial o Terciario, destinados al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.
- Viario, espacios para la maniobra, carga, descarga y circulación en el interior de la parcela o volumen definido. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación podrá alcanzar hasta la totalidad de la superficie edificada de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.
- Espacios libres, espacios destinados a jardines o lugares de recreo, arbolados
- Aparcamientos, espacios para el estacionamiento de vehículos. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación podrá alcanzar hasta la totalidad de la superficie edificada de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.

3. Usos prohibidos. Se consideran usos prohibidos todos aquellos no mencionados y en especial las implantaciones de carácter residencial.

4. Condiciones de aparcamiento. Se dispondrá una superficie de suelo en el interior de las parcelas equivalente a la de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo edificable.

5. Condiciones de edificabilidad.

- La edificabilidad definida es de 1,13 m<sup>2</sup> edificable por cada m<sup>2</sup> de suelo de parcela.
- La superficie edificable máxima será el resultado de multiplicar la superficie de parcela por la edificabilidad de la zona.

Cód. Validación: 5YHTNQSMMWQAK2FREH63J7TG  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 27



Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4NQ9WGT54JXC2  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 27



6. Condiciones de parcelación. La parcela mínima tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

7. Condiciones de edificación.

- Se establece como fachada mínima la de 25 m.
- La edificación deberá retranquearse del lindero de fachada principal una distancia de 6 metros, y de los linderos laterales o de las fachadas laterales una distancia de 3 metros como mínimo (según se indica en el plano de alineaciones). La separación respecto al lindero de fondo será de 3 metros como mínimo en la manzana denominada M8, pudiendo disponerse la edificación sobre el lindero de fondo en el caso de la manzana 15. La condición de retranqueo de la línea de edificación por afecciones sectoriales (carreteras, arroyos, línea férrea, etc) o la indicada en los planos como alineación interior obligatoria se superpondrán a la condición anterior.
- El espacio de retranqueo sólo podrá destinarse a aparcamiento, maniobras de vehículos, espacios libres e instalaciones deportivas y de infraestructuras. En el resto de espacio de la parcela no ocupado por la edificación se autorizan además de los usos anteriores, los destinados a servicios de vehículos y almacenamiento temporal al aire libre. También se autorizan la construcción de edificaciones ligeras y necesarias para las infraestructuras y servicios en este espacio (tales como centros de transformación, centros de control, cabinas de control de acceso, etc), con una ocupación no superior al 5% de la superficie de parcela y no computables a efectos de edificabilidad.
- La ocupación máxima de la parcela será del 80%, con las limitaciones impuestas en relación con el retranqueo obligatorio de la línea de edificación a los distintos linderos.
- Se autoriza una altura máxima de la línea de cumbrera de 15.00 m., considerándose ésta como un plano paralelo al terreno original y se medirá desde el punto de gravedad de la superficie ocupada por la edificación medio de la intersección de la fachada principal con la plataforma en la que se sitúe.
- Con carácter general se asigna un número máximo de plantas de 1, autorizándose la construcción de entreplantas, vinculada a los usos compatibles administrativos (oficinas) y comerciales o terciarios.
- Excepcionalmente y cuando así lo requiera alguna actividad para su desarrollo, se podrá autorizar motivadamente el aumento de la altura máxima de las edificaciones en función de los requerimientos específicos.
- Se permite la construcción de sótano, que deberá respetar los retranqueos a fachada, linderos laterales y de fondo asignados a la edificación. Su superficie no será computable a efectos de edificabilidad siempre y cuando la cota de su forjado superior no supere la altura de un metro, medida desde el centro de gravedad de la superficie ocupada por la edificación.

8. Condiciones estéticas.

- Las parcelas deberán estar valladas en todo su perímetro, situando los cerramientos de parcelas en la alineación oficial, con una altura comprendida



entre 2,5 y 3 m, compuestos de base de fábrica hasta una altura máxima de 1 m. y completándose el resto con un cerramiento diáfano de malla metálica o similar.

- Las fachadas traseras y medianerías tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, especialmente aquéllas que sean visibles desde el viario.
- Como materiales se admiten todos los prefabricados y tradicionales en las agrupaciones industriales, incluyendo los revocos siempre que estén adecuadamente terminados.
- Los colores de terminación serán preferentemente claros y similares a los del entorno rural. — Se evitará en las cubiertas los acabados galvanizados, optando preferentemente por acabados lacados con colores similares a los del entorno.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán tratarse con igual nivel de calidad que la edificación principal.

#### 9. Condiciones de circulación interior.

- Se deberá garantizar en el interior de la parcela espacios suficientes para la maniobra, carga y descarga y aparcamiento de vehículos pesados, pudiéndose computar a estos efectos la superficie destinada a aparcamientos.

### **Artículo 42. Normas particulares para la zona de Terciario.**

1. Condiciones de uso. El uso pormenorizado es el de Terciario, correspondiendo a este uso:

- Los establecimientos dedicados a prestar servicios de hostelería como bares, cafeterías y restaurantes.
- Los edificios dedicados a hoteles, apartahoteles y actividades vinculadas.
- Edificios destinados a agrupación de oficinas y despachos profesionales.
- Establecimientos comerciales, como actividad única o como agrupación de establecimientos comerciales.

2. Usos compatibles. Dentro de este uso se autorizan como compatibles, en una proporción máxima de un 40% de la superficie edificable y un ocupando un máximo del 60% de la superficie de parcela, los siguientes usos:

- Administrativo u oficinas, destinadas al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.
- Comercial, destinados al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.
- Viario, espacios para la maniobra, carga, descarga y circulación en el interior de la parcela o volumen definido. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación podrá alcanzar hasta la totalidad de la superficie edificada de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.
- Espacios libres, espacios destinados a jardines o lugares de recreo arbolado y libre de edificación.



- Aparcamientos, espacios para el estacionamiento de vehículos. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación podrá alcanzar hasta la totalidad de la superficie edificada de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.
10. Usos prohibidos. Se consideran usos prohibidos todos aquellos no mencionados.
11. Condiciones de aparcamiento. Se dispondrá una superficie de suelo en el interior de las parcelas equivalente a la de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo edificable.
12. Condiciones de edificabilidad.
- La edificabilidad definida es de 2,15 m<sup>2</sup> edificable por cada m<sup>2</sup> de suelo de parcela.
  - La superficie edificable máxima será el resultado de multiplicar la superficie de parcela por la edificabilidad de la zona.
13. Condiciones de parcelación. La parcela mínima tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.
14. Condiciones de edificación.
- No se establece fachada mínima.
  - La edificación deberá alinearse obligatoriamente a todos los linderos de fachada y medianeros. La condición de retranqueo de la línea de edificación por afecciones sectoriales (carreteras, arroyos, línea férrea, etc.) o la indicada en los planos como alineación interior obligatoria se superpondrán a la condición anterior.
  - El espacio de retranqueo, si lo hubiere, sólo podrá destinarse a aparcamiento, maniobras de vehículos, espacios libres e instalaciones deportivas y de infraestructuras. En el resto de espacio de la parcela no ocupado por la edificación se autorizan además de los usos anteriores, los destinados a servicios de vehículos y almacenamiento temporal al aire libre. También se autorizan la construcción de edificaciones ligeras y necesarias para las infraestructuras y servicios en este espacio (tales como centros de transformación, centros de control, cabinas de control de acceso, etc.), con una ocupación no superior al 5% de la superficie de parcela y no computables a efectos de edificabilidad.
  - La ocupación máxima de la parcela será del 100%, con las limitaciones impuestas en relación con el retranqueo obligatorio de la línea de edificación a los distintos linderos.
  - Se autoriza una altura máxima a cara inferior del último forjado de 15.00 m. Dicha altura se medirá desde el punto medio de la intersección de la fachada principal con la plataforma en la que se sitúe.
  - Con carácter general se asigna un número máximo de plantas de 3 (PB+2).



- Se permite la construcción de sótano, que podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, cuya superficie no será computable a efectos de edificabilidad siempre y cuando la cota de su forjado superior no supere la altura de un metro, medida desde el punto medio de la intersección de la fachada principal con la plataforma en la que se sitúe.

#### 15. Condiciones estéticas.

- Las parcelas deberán estar valladas en todo su perímetro, situando los cerramientos de parcelas en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,5 y 3 m, preferentemente no opacos.
- Las fachadas traseras y medianerías tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, especialmente aquéllas que sean visibles desde el viario.

## 5.2. Redacción propuesta

### Artículo 35. *Uso global o característico.*

1. Podemos definir como uso global o característico aquel que mayoritariamente se asigna para una zona o sector por el planeamiento general. En el presente Plan Parcial el uso característico es el de Industrial adosado.

2. Corresponden a este uso:

- Los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, la preparación de las materias primas para su posterior transformación, su envasado, transporte y distribución.
- Los establecimientos dedicados a hostelería como bares, cafeterías, restaurantes y otros usos terciarios para la prestación de servicios
- Los establecimientos destinados a bodegas y almacenes, entendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de artículos manufacturados para suministros a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, e incluso los almacenes con servicio de venta directa al público siempre que esté ligada a la actividad de almacenaje principal.
- Los establecimientos destinados a la realización de actividades artesanales y oficios artísticos.

### Artículo 38. Usos prohibidos.

Podemos definir como usos prohibidos los que a diferencia de todos los anteriores implican una alteración de la ordenación estructural o presentan incompatibilidades con el uso global y los pormenorizados determinados, y en especial las implantaciones de carácter residencial.

Cód. Validación: 5YHTN0SMNWQAK2FREH63J7TG  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 27



Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4NQ9WG54JXC2  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 27



#### **Artículo 40. Normas particulares para la zona Industrial Adosado.**

1. Condiciones de uso. El uso pormenorizado es el de Industrial adosado, correspondiendo a este uso:

- Los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, la preparación de las materias primas para su posterior transformación, su envasado, transporte y distribución.
- Los establecimientos dedicados a hostelería como bares, cafeterías, restaurantes y otros usos terciarios para la prestación de servicios.
- Los establecimientos destinados a bodegas y almacenes, entendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de artículos manufacturados para suministros a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, e incluso los almacenes con servicio de venta directa al público siempre que esté ligada a la actividad de almacenaje principal.
- Los establecimientos destinados a la realización de actividades artesanales y oficios artísticos.

2. Usos compatibles. Dentro de este uso se autorizan como compatibles, en una proporción máxima de un 50% de la superficie edificable y un ocupando un máximo del 60% de la superficie de parcela, los siguientes usos:

- Administrativo, destinadas al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.
- Comercial o Terciario, destinados al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.
- Viario, espacios para la maniobra, carga, descarga y circulación en el interior de la parcela o volumen definido. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación podrá alcanzar hasta la totalidad de la superficie edificada de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.
- Espacios libres, espacios destinados a jardines o lugares de recreo, arbolados y libres de edificación.
- Aparcamientos, espacios para el estacionamiento de vehículos. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación podrá alcanzar hasta la totalidad de la superficie edificada de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.

3. Condiciones de aparcamiento. Se dispondrá una superficie de suelo en el interior de las parcelas equivalente a la de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo edificable.

4. Condiciones de edificabilidad.



- La edificabilidad definida es de 1,30 m<sup>2</sup> edificable por cada m<sup>2</sup> de suelo de parcela.
- La superficie edificable máxima será el resultado de multiplicar la superficie de parcela por la edificabilidad de la zona.

5. Condiciones de parcelación. La parcela mínima tendrá una superficie mínima de 250 m<sup>2</sup>. En el caso de conjuntos industriales se podrá considerar una única parcela a la totalidad del suelo formado por las distintas edificaciones y los espacios comunes asociados, con independencia del régimen de propiedad o uso de los espacios de carácter comunitario.

6. Condiciones de edificación:

- Se establece como fachada mínima la dimensión de 12 m.
- La edificación deberá situarse obligatoriamente alineada a los linderos de fachada, laterales y de fondo. La condición de retranqueo de la línea de edificación por afecciones sectoriales (carreteras, arroyos, línea férrea, etc.) o la indicada en los planos como alineación interior obligatoria, se superpondrán a la condición anterior (parcelas integradas en la manzana M5).
- El espacio de retranqueo (por alineaciones resultantes de afección sectorial) sólo podrá destinarse a aparcamiento, maniobras de vehículos, espacios libres e instalaciones deportivas y de infraestructuras. En el resto de espacio de la parcela no ocupado por la edificación se autorizan además de los usos anteriores, los destinados a servicios de vehículos y almacenamiento temporal al aire libre. También se autorizan la construcción de edificaciones ligeras y necesarias para las infraestructuras y servicios en este espacio (tales como centros de transformación, centros de control, cabinas de control de acceso, etc.), con una ocupación no superior al 5% de la superficie de parcela y no computables a efectos de edificabilidad.
- La ocupación máxima de la parcela será del 100%.
- Se autoriza una altura máxima de la línea de cumbrera de 10.00 m, y a 8.00 m al arranque de la cubierta. Dicha altura se medirá desde el punto medio de la intersección de la fachada principal con la plataforma en la que se sitúe.
- Con carácter general se asigna un número máximo de plantas de 1, autorizándose la construcción de entreplantas, vinculada a los usos compatibles administrativos (oficinas) y comerciales o terciarios.
- Se permite la construcción de sótano, que podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, cuya superficie no será computable a efectos de edificabilidad siempre y cuando la cota de su forjado superior no supere la altura de un metro, medida desde el punto medio de la intersección de la fachada principal con la plataforma en la que se sitúe.

7. Condiciones estéticas.

- Las parcelas deberán estar valladas en todo su perímetro, situando los cerramientos de parcelas en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,5 y 3 m, preferentemente no opacos.



- Las fachadas traseras y medianerías tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, especialmente aquéllas que sean visibles desde el viario.
- Como materiales se admiten todos los prefabricados y tradicionales en las agrupaciones industriales, incluyendo los revocos siempre que estén adecuadamente terminados.
- Los colores de terminación serán preferentemente claros y similares a los del entorno rural.
- Se evitará en las cubiertas los acabados galvanizados, optando preferentemente por acabados lacados con colores similares a los del entorno.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán tratarse con igual nivel de calidad que la edificación principal

#### **Artículo 41. Normas particulares para la zona Industrial Aislado.**

1. Condiciones de uso. El uso pormenorizado es el de Industrial aislado, correspondiendo a este uso: Los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, la preparación de las materias primas para su posterior transformación, su envasado, transporte y distribución.

- Los establecimientos destinados a bodegas y almacenes, entendiéndose como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de artículos manufacturados para suministros a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, e incluso los almacenes con servicio de venta directa al público siempre que esté ligada a la actividad de almacenaje principal
- Los establecimientos destinados a la realización de actividades artesanales y oficios artísticos.

2. Usos compatibles. Dentro de este uso se autorizan como compatibles, en una proporción máxima de un 50% de la superficie edificable y un ocupando un máximo del 60% de la superficie de parcela, los siguientes usos:

- Administrativo, destinadas al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.
- Comercial o Terciario, destinados al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.
- Viario, espacios para la maniobra, carga, descarga y circulación en el interior de la parcela o volumen definido. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación podrá alcanzar hasta la totalidad de la superficie edificada de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.
- Espacios libres, espacios destinados a jardines o lugares de recreo, arbolados
- Aparcamientos, espacios para el estacionamiento de vehículos. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación

Cód. Validación: 5YTHNQSMMWQAK2FREH63J7TG  
 Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 27



Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4NO9WGT54JXC2  
 Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 27



podrá alcanzar hasta la totalidad de la superficie edificada de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.

3. Condiciones de aparcamiento. Se dispondrá una superficie de suelo en el interior de las parcelas equivalente a la de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo edificable.

4. Condiciones de edificabilidad.

- La edificabilidad definida es de 1,13 m<sup>2</sup> edificable por cada m<sup>2</sup> de suelo de parcela.
- La superficie edificable máxima será el resultado de multiplicar la superficie de parcela por la edificabilidad de la zona.

5. Condiciones de parcelación. La parcela mínima tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

6. Condiciones de edificación.

- Se establece como fachada mínima la de 25 m.
- La edificación deberá retranquearse del lindero de fachada principal una distancia de 6 metros, y de los linderos laterales o de las fachadas laterales una distancia de 3 metros como mínimo (según se indica en el plano de alineaciones). La separación respecto al lindero de fondo será de 3 metros como mínimo en la manzana denominada M8, pudiendo disponerse la edificación sobre el lindero de fondo en el caso de la manzana 15. La condición de retranqueo de la línea de edificación por afecciones sectoriales (carreteras, arroyos, línea férrea, etc) o la indicada en los planos como alineación interior obligatoria se superpondrán a la condición anterior.
- El espacio de retranqueo sólo podrá destinarse a aparcamiento, maniobras de vehículos, espacios libres e instalaciones deportivas y de infraestructuras. En el resto de espacio de la parcela no ocupado por la edificación se autorizan además de los usos anteriores, los destinados a servicios de vehículos y almacenamiento temporal al aire libre. También se autorizan la construcción de edificaciones ligeras y necesarias para las infraestructuras y servicios en este espacio (tales como centros de transformación, centros de control, cabinas de control de acceso, etc), con una ocupación no superior al 5% de la superficie de parcela y no computables a efectos de edificabilidad.
- La ocupación máxima de la parcela será del 80%, con las limitaciones impuestas en relación con el retranqueo obligatorio de la línea de edificación a los distintos linderos.
- Se autoriza una altura máxima de la línea de cumbrera de 15.00 m., considerándose ésta como un plano paralelo al terreno original y se medirá desde el punto de gravedad de la superficie ocupada por la edificación medio de la intersección de la fachada principal con la plataforma en la que se sitúe.

Cód. Validación: 5YHTNQSMMWQAK2FREH63J7TG  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 27



Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4N09WG54JXC2  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 27



- Con carácter general se asigna un número máximo de plantas de 1, autorizándose la construcción de entreplantas, vinculada a los usos compatibles administrativos (oficinas) y comerciales o terciarios.
- Excepcionalmente y cuando así lo requiera alguna actividad para su desarrollo, se podrá autorizar motivadamente el aumento de la altura máxima de las edificaciones en función de los requerimientos específicos.
- Se permite la construcción de sótano, que deberá respetar los retranqueos a fachada, linderos laterales y de fondo asignados a la edificación. Su superficie no será computable a efectos de edificabilidad siempre y cuando la cota de su forjado superior no supere la altura de un metro, medida desde el centro de gravedad de la superficie ocupada por la edificación.

#### 7. Condiciones estéticas.

- Las parcelas deberán estar valladas en todo su perímetro, situando los cerramientos de parcelas en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,5 y 3 m, compuestos de base de fábrica hasta una altura máxima de 1 m. y completándose el resto con un cerramiento diáfano de malla metálica o similar.
- Las fachadas traseras y medianerías tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, especialmente aquéllas que sean visibles desde el viario.
- Como materiales se admiten todos los prefabricados y tradicionales en las agrupaciones industriales, incluyendo los revocos siempre que estén adecuadamente terminados.
- Los colores de terminación serán preferentemente claros y similares a los del entorno rural. — Se evitará en las cubiertas los acabados galvanizados, optando preferentemente por acabados lacados con colores similares a los del entorno.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán tratarse con igual nivel de calidad que la edificación principal.

#### 8. Condiciones de circulación interior.

- Se deberá garantizar en el interior de la parcela espacios suficientes para la maniobra, carga y descarga y aparcamiento de vehículos pesados, pudiéndose computar a estos efectos la superficie destinada a aparcamientos.

### **Artículo 42. Normas particulares para la zona de Terciario.**

1. Condiciones de uso. El uso pormenorizado es el de Terciario, correspondiendo a este uso:

- Los establecimientos dedicados a hostelería como bares, cafeterías, restaurantes y otros usos terciarios para la prestación de servicios.
- Los edificios dedicados a hoteles, apartahoteles y actividades vinculadas.
- Edificios destinados a agrupación de oficinas y despachos profesionales.
- Establecimientos comerciales, como actividad única o como agrupación de establecimientos comerciales.

Cód. Validación: 5YHTNQSMMWQAK2FREH63J7TG  
 Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 27

Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4NQ9WGT54JXC2  
 Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 27



2. Usos compatibles. Dentro de este uso se autorizan como compatibles, en una proporción máxima de un 50% de la superficie edificable y un ocupando un máximo del 60% de la superficie de parcela, los siguientes usos:

- Administrativo u oficinas, destinadas al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.
- Comercial, destinados al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.
- Viario, espacios para la maniobra, carga, descarga y circulación en el interior de la parcela o volumen definido. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación podrá alcanzar hasta la totalidad de la superficie edificada de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.
- Espacios libres, espacios destinados a jardines o lugares de recreo arbolado y libre de edificación.
- Aparcamientos, espacios para el estacionamiento de vehículos. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación podrá alcanzar hasta la totalidad de la superficie edificada de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.

3. Condiciones de aparcamiento. Se dispondrá una superficie de suelo en el interior de las parcelas equivalente a la de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo edificable.

4. Condiciones de edificabilidad.

- La edificabilidad definida es de 2,15 m<sup>2</sup> edificable por cada m<sup>2</sup> de suelo de parcela.
- La superficie edificable máxima será el resultado de multiplicar la superficie de parcela por la edificabilidad de la zona.

5. Condiciones de parcelación.

- La parcela mínima tendrá una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>
- Los titulares de las parcelas que soliciten una segregación deberán asumir los costes de la ejecución de las acometidas a las redes públicas.

6. Condiciones de edificación.

- No se establece fachada mínima.
- La edificación deberá alinearse obligatoriamente a todos los linderos de fachada y medianeros. La condición de retranqueo de la línea de edificación por afecciones sectoriales (carreteras, arroyos, línea férrea, etc.) o la indicada en los planos como alineación interior obligatoria se superpondrán a la condición anterior.



- El espacio de retranqueo, si lo hubiere, sólo podrá destinarse a aparcamiento, maniobras de vehículos, espacios libres e instalaciones deportivas y de infraestructuras. En el resto de espacio de la parcela no ocupado por la edificación se autorizan además de los usos anteriores, los destinados a servicios de vehículos y almacenamiento temporal al aire libre. También se autorizan la construcción de edificaciones ligeras y necesarias para las infraestructuras y servicios en este espacio (tales como centros de transformación, centros de control, cabinas de control de acceso, etc.), con una ocupación no superior al 5% de la superficie de parcela y no computables a efectos de edificabilidad.
- La ocupación máxima de la parcela será del 100%, con las limitaciones impuestas en relación con el retranqueo obligatorio de la línea de edificación a los distintos linderos.
- Se autoriza una altura máxima a cara inferior del último forjado de 15.00 m. Dicha altura se medirá desde el punto medio de la intersección de la fachada principal con la plataforma en la que se sitúe.
- Con carácter general se asigna un número máximo de plantas de 3 (PB+2).
- Se permite la construcción de sótano, que podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, cuya superficie no será computable a efectos de edificabilidad siempre y cuando la cota de su forjado superior no supere la altura de un metro, medida desde el punto medio de la intersección de la fachada principal con la plataforma en la que se sitúe.

#### 7. Condiciones estéticas.

- Las parcelas deberán estar valladas en todo su perímetro, situando los cerramientos de parcelas en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,5 y 3 m, preferentemente no opacos.
- Las fachadas traseras y medianerías tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, especialmente aquéllas que sean visibles desde el viario.

En Osuna a enero de 2026

Fdo.: Carmen Martín Ruda  
Arquitecta Municipal

Cód. Validación: 5YHTNQSMMWQAK2FREH63J7TG  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 27

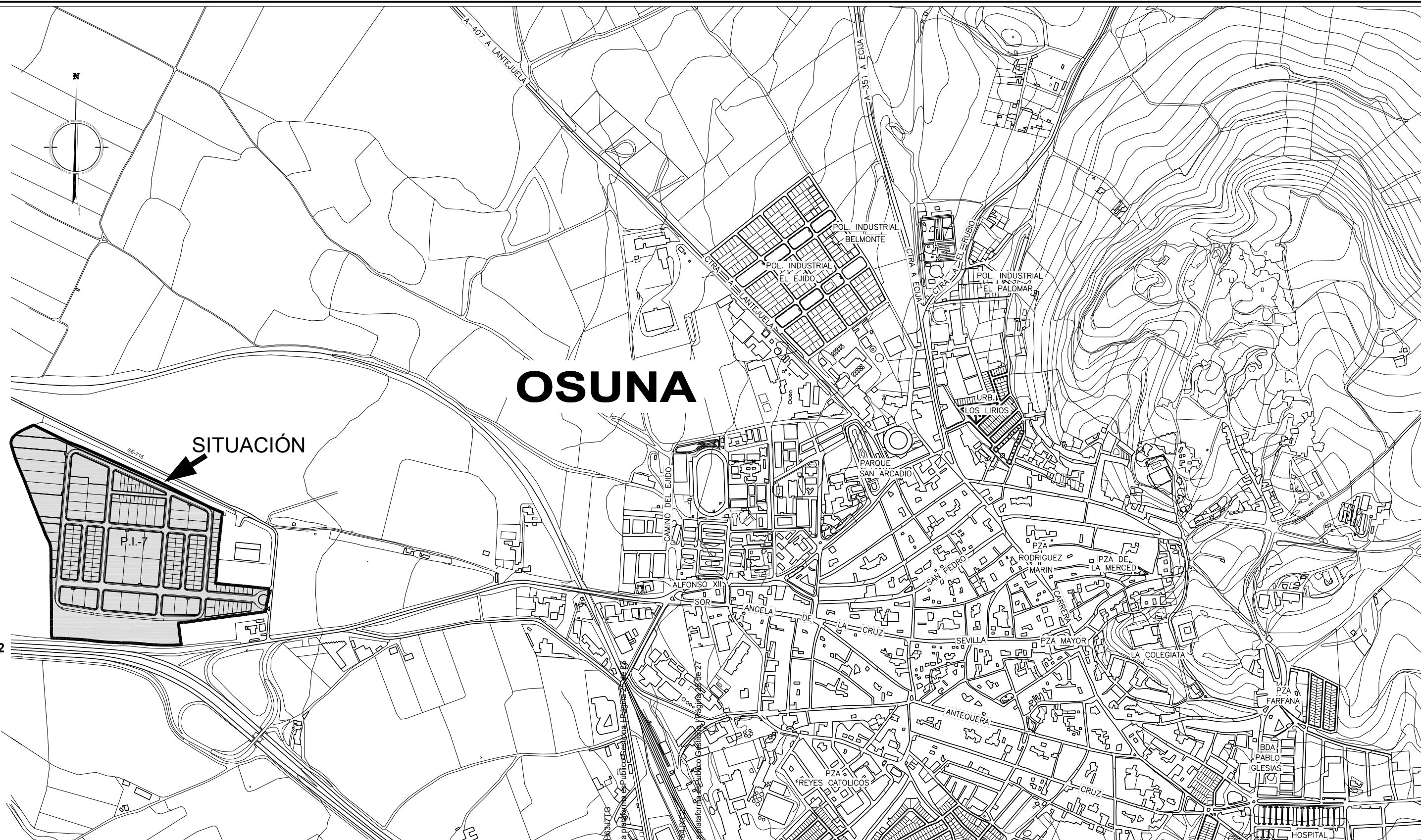


Cód. Validación: 3CHNA2T4CKAR4NQ9WGT54JXC2  
Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 27



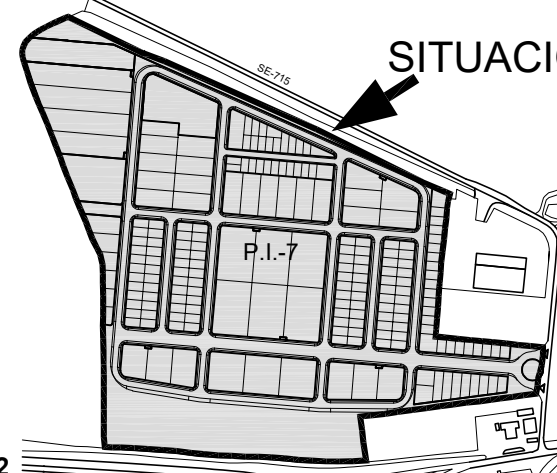
## 6. PLANOS





# OSUNA

SITUACIÓN








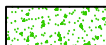
A-92

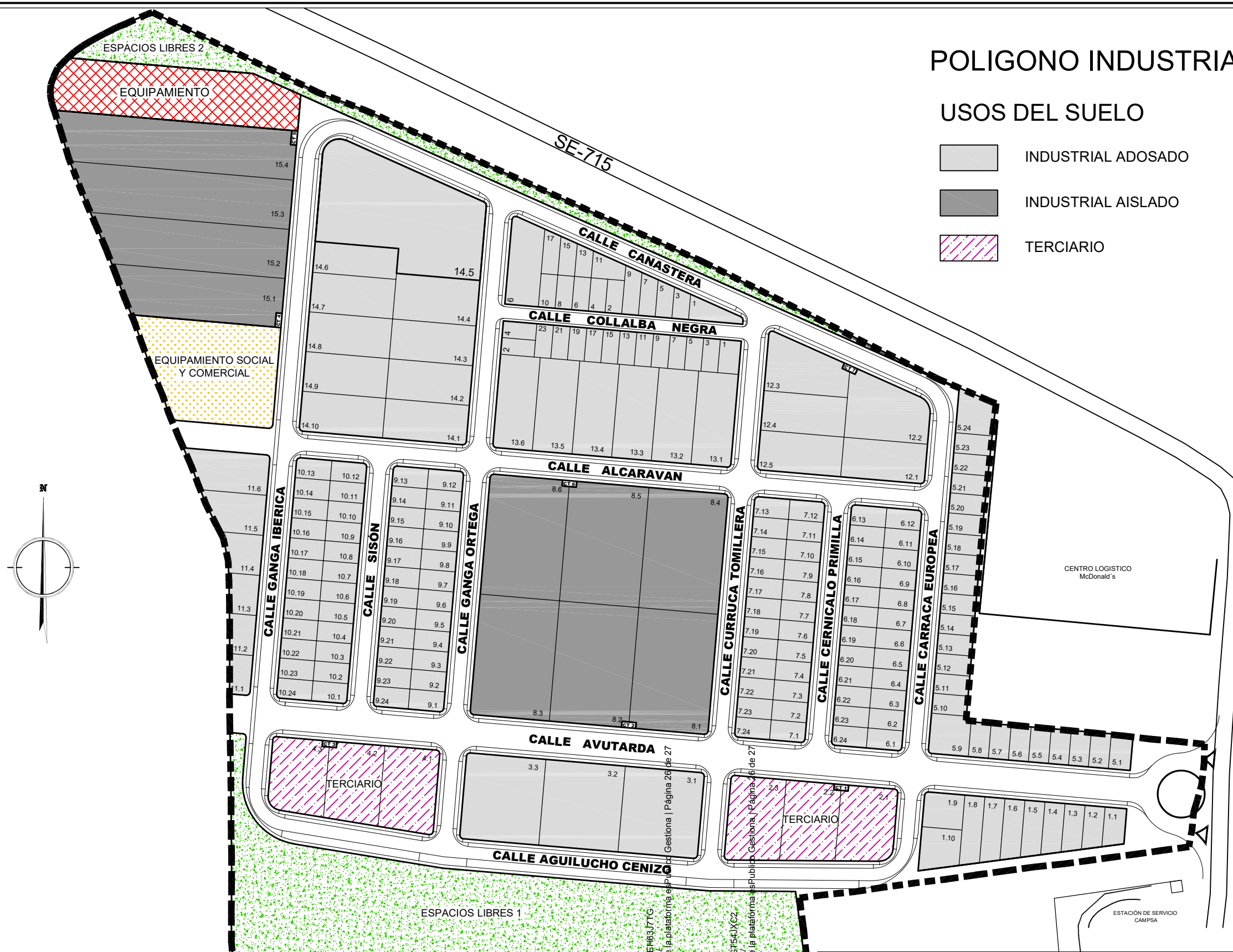
Cod. Verificación: 5YTHLWQSMN1WQAK2FREK6347IG  
 Verificación: https://osuna.sedelectronica.es  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublicoEspañol  
 Validação: 5YTHLWQSMN1WQAK2FREK6347IG  
 Verificação: https://osuna.sedelectronica.es  
 Documento firmado eletronicamente desde a plataforma esPublicoEspañol

<b>AYUNTAMIENTO DE OSUNA</b>		OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL DELEGACIÓN DE OBRAS Y URBANISMO	
	AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN		Expt. 3045/25
	<b>Estudio de Ordenación del Polígono Industrial PI-7 Las Vegas para la ampliación de usos compatibles</b>		Enero 2026
PROYECTISTA	DESIGNACIÓN		E: 1/10.000
CARMEN MARTÍN RUDA Arquitecta	<b>SITUACIÓN</b>		<b>1</b>

# POLIGONO INDUSTRIAL P.I.-7 "LAS VEGAS"

## USOS DEL SUELO

-  INDUSTRIAL ADOSADO
-  INDUSTRIAL AISLADO
-  TERCARIO
-  EQUIPAMIENTO
-  EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL
-  ESPACIOS LIBRES



CENTRO LOGISTICO  
McDonald's

ESTACION DE SERVICIO  
CAMPSA

Cod. Validación: 5YHTNOSMIN-0AK2PREH63J7TG  
Verificación: <https://osuna.sede.sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico

Cod. Validación: 3CHNA2T4CK-44ND9WGF541XJ2Z  
Verificación: <https://osuna.sede.sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico



AYUNTAMIENTO DE OSUNA OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL DELEGACIÓN DE OBRAS Y URBANISMO

 PROYECTISTA  CARMEN MARTÍN RUDA Arquitecta	AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN <b>Estudio de Ordenación del Polígono Industrial PI-7 Las Vegas para la ampliación de usos compatibles</b>	Expt. 3045/25
		Enero 2026
DESIGNACIÓN  <b>SECTOR PI-7 LAS VEGAS</b>	E: 1/2.500	PLANO
		<b>2</b>

