



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 4)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 17 de abril de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 4 de abril de 2008, en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Los Palacios y Villafranca (Sevilla) (Expte. SE122/07).

98

Número formado por cuatro fascículos

Jueves, 5 de junio de 2008

Año XXX

Número 111 (2 de 4)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 17 de abril de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 4 de abril de 2008, en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Los Palacios y Villafranca (Sevilla) (Expte. SE122/07).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería, esta Delegación hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 4 de abril de 2008, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Los Palacios y Villafranca (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 24 de abril de 2008, y con el número de registro 2.815, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

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

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 4 de abril de 2008, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Los Palacios y Villafranca (Sevilla) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Los Palacios y Villafranca (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto dotar al municipio de Los Palacios y Villafranca de un instrumento adecuado para la ordenación urbanística de su territorio, adaptándose al nuevo marco jurídico derivado de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) La Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental ha informado favorablemente el Plan General aprobado provisionalmente manifestando, no obstante, diversas observaciones que deben recogerse en este planeamiento.

b) El Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha informado el proyecto aprobado provisionalmente en relación con las carreteras afectadas que son de su competencia, manifestando diversas consideraciones que deben igualmente recogerse en el Plan General.

c) La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha informado manifestando que, para garantizar la no inundabilidad de los terrenos ordenados por el Plan General, deben llevarse a cabo las medidas correctoras incluidas en el estudio de inundabilidad incorporado al Plan.

d) La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura ha informado favorablemente el Plan General manifestando que da respuesta adecuada a la protección del patrimonio histórico del término municipal.

e) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido a preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, mediante la que se informa favorablemente a los efectos ambientales el Plan General de Ordenación Urbanística de Los Palacios y Villafranca, cuyas determinaciones se consideran ambientalmente viables siempre que se cumplan las condiciones especificadas en la propia Declaración.

f) La Delegación Provincial de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte ha informado el proyecto en el marco de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía, manifestando ciertas recomendaciones.

g) Sevillana Endesa, empresa responsable del suministro de energía eléctrica, ha informado el proyecto aprobado provisionalmente, manifestando que los promotores, en aplicación del Real Decreto 1.955/2000, deberán ejecutar a su costa la infraestructura eléctrica necesaria para garantizar el suministro de este servicio.

h) El Consorcio de Aguas del Huesna, empresa responsable de la prestación de los servicios de suministro de agua y saneamiento en Los Palacios y Villafranca, ha informado favorablemente el Plan General.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administra-

ción de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería.

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

Cuarto. El Plan General de Ordenación Urbanística de Los Palacios y Villafranca, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 21 de diciembre de 2007, se adecua, en líneas generales, a las exigencias establecidas en la normativa de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No obstante, es necesario manifestar las siguientes consideraciones que deben tenerse en cuenta para su aprobación definitiva:

a) Por lo que se refiere a la justificación de los crecimientos propuestos en el marco del artículo 9 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el documento aprobado por el Ayuntamiento con fecha 21 de diciembre de 2007 establece dos fases para la ejecución de sus determinaciones, una primera con un plazo de ejecución de ocho años y una segunda para los cuatro años siguientes, manteniendo la clasificación de suelo urbanizable sectorizado para todos los terrenos incorporados al desarrollo urbano. En este sentido, se pone de manifiesto que, aunque el horizonte temporal del Plan se fija en doce años, y que los suelos incluidos en la primera etapa de ocho años de duración generan un crecimiento poblacional acorde con los límites del planeamiento territorial, el crecimiento total propuesto para el parque residencial genera un incremento de población total que asciende al 56,218%, contraviniendo las determinaciones de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía que, con carácter general, establece que no se admitirán crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

Asimismo, se constata que los suelos clasificados como suelo urbanizable generan un crecimiento que no se ajusta a las determinaciones de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que, con carácter general, establece que no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente. Esta circunstancia se produce incluso detrayendo los suelos urbanizables industriales que, en aplicación de la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, no deben computarse a los efectos de acreditar el cumplimiento del límite del 40% establecido por el planeamiento territorial.

A los efectos de posibilitar el ajuste dimensional del Plan, tanto el crecimiento de población como en transformación de suelo, y teniendo en cuenta las consideraciones expuestas en los párrafos anteriores y la programación temporal propuesta, se considera necesario que el Ayuntamiento revise la clasificación de suelo urbanizable sectorizado de los ámbitos de planeamiento previstos para la segunda etapa, sectores que podrían entrar en carga una vez transcurridos los primeros ocho años de la vida del Plan.

b) Por otra parte, el sector de suelo urbanizable terciario SUS-18 está desvinculado del núcleo urbano, situado al este de la autopista A-4 y apoyado en la carretera de Utrera A-362. Esta localización se considera en principio problemática ya

que, además de propiciar la colonización con usos urbanos aislados de una carretera autonómica, puede generar unos problemas de movilidad para los ciudadanos del núcleo urbano que podrían evitarse proponiendo una localización más integrada en la ciudad consolidada.

c) Aunque el Plan General establece la reserva para vivienda de protección pública que se exige en el artículo 10.1.A.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el planeamiento que desarrolle la ordenación pormenorizada de los distintos sectores que se clasifican, deberán especificar las tipologías de estas viviendas en consideración con las necesidades concretas del municipio, en los términos que se establecen en el Plan de Vivienda y disposiciones reglamentarias de aplicación.

Quinto. En base a lo expuesto en el Fundamento de Derecho anterior, procede la aprobación definitiva de forma parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de referencia, tal como establece el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, e introduciendo en sus determinaciones las especificaciones contenidas en los informes sectoriales que constan en el expediente.

En este sentido, debe quedar en suspenso la aprobación definitiva de las siguientes determinaciones:

- Las relativas al suelo urbanizable sectorizado programado para la segunda fase, para que por el Ayuntamiento se establezca la clasificación de suelo que le corresponda en función de la coherencia de la ordenación urbanística general y de los límites de crecimiento determinados por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

- Las relativas al suelo urbanizable sectorizado terciario SUS-18 para que, dada su situación al este de la autopista A-4 y apoyado en la carretera de Utrera A-362, el Ayuntamiento justifique adecuadamente la localización concreta propuesta y la incidencia del nuevo sector en la funcionalidad de los viarios supramunicipales aludidos. A estos efectos, deberá aportarse el correspondiente estudio de tráfico y movilidad que analice la capacidad de las infraestructuras existentes y proyectadas para garantizar una adecuada accesibilidad y permeabilidad con el núcleo urbano, y todo ello sin perturbar la funcionalidad de las carreteras en las que se apoye.

A los efectos de subsanar las deficiencias en las determinaciones del Plan General para las que se propone la suspensión de su aprobación definitiva, el Ayuntamiento redactará un documento complementario que, una vez aprobado por el Pleno municipal, deberá remitirse a esta Comisión para su aprobación definitiva.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

Aprobar definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Los Palacios y Villafranca (Sevilla) aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 21 de diciembre de 2007, tal como establece el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los términos especificados en los Fundamentos de Derecho Cuarto y Quinto de esta Resolución.

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

Contra los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley.

Asimismo, contra los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial, ante el titular de la Consejería competente en materia de Urbanismo en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente Resolución. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1. CAPÍTULO I. NORMAS COMUNES SOBRE LA DEFINICIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA.

- Art. 1.1.1. Concepto, naturaleza y ámbito del P.G.O.U.
- Art. 1.1.2. Caracterización del Municipio de los Palacios y Villafranca en el Sistema de Ciudades de Andalucía y como Municipio de Relevancia territorial.
- Art. 1.1.3. Objeto de la ordenación urbanística del P.G.O.U. y directrices del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- Art. 1.1.4. Fines específicos de la actividad urbanística en el marco del presente Plan General.
- Art. 1.1.5. Vigencias del P.G.O.U.
- Art. 1.1.6. Innovación de la Ordenación Urbanística del Municipio.
- Art. 1.1.7. Revisión del P.G.O.U.
- Art. 1.1.8. Modificación del P.G.O.U.
- Art. 1.1.9. Normas de innovación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

1.2. CAPÍTULO II. LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL.

- Art. 1.2.1. Las determinaciones urbanísticas del P.G.O.U.
- Art. 1.2.2. Las determinaciones de carácter estructural.
- Art. 1.2.3. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada.
- Art. 1.2.4. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.
- Art. 1.2.5. El contenido documental del P.G.O.U. de Los Palacios Y Villafranca.
- Art. 1.2.6. Las determinaciones que no están grafadas en color.

1.3. CAPÍTULO III. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL Y APLICACIÓN DEL MISMO.

- Art. 1.3.1. Efectos de la aprobación del P.G.O.U.
- Art. 1.3.2. Régimen jurídico del suelo.
- Art. 1.3.3. Régimen del subsuelo.
- Art. 1.3.4. Normas de interpretación del P.G.O.U. y cláusulas de prevalencia.

1.4. CAPÍTULO IV. GARANTÍA DE PUBLICIDAD Y DERECHO DE INFORMACIÓN DE LOS CIUDADANOS.

- Art. 1.4.1. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y espacios Catalogados.
- Art. 1.4.2. Cédulas Urbanísticas.

1.5. CAPÍTULO V. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

- Art. 1.5.1. Convenios urbanísticos de planeamiento.
- Art. 1.5.2. Convenios urbanísticos de gestión.
- Art. 1.5.3. Naturaleza y disposiciones comunes de ambos tipos de convenios.

1.6. CAPÍTULO VI. NORMAS COMUNES SOBRE EL DESARROLLO NORMATIVO DEL PLAN GENERAL.

SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO QUE COMPLEMENTAN O DESARROLLAN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA.

- Art. 1.6.1. Instrumentos de planeamiento de complemento o desarrollo del presente P.G.O.U.
- Art. 1.6.2. Planes de Ordenación Intermunicipal.
- Art. 1.6.3. Planes de Sectorización.
- Art. 1.6.4. Planes Parciales de Ordenación.
- Art. 1.6.5. Planes Especiales.
- Art. 1.6.6. Estudios de Detalles.
- Art. 1.6.7. Catálogos.
- Art. 1.6.8. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización.
- Art. 1.6.9. Otras Ordenanzas Municipales complementarias.

SECCIÓN SEGUNDA. PROGRAMACIÓN Y PRIORIDAD SECUENCIAL DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

- Art. 1.6.10. Prioridad secuencial de la ordenación urbanística.

1.7. CAPÍTULO VII. ÁMBITO DE COMPETENCIAS URBANÍSTICAS EN MATERIA DE PLANEAMIENTO.

- Art. 1.7.1. Competencias para la formulación de los instrumentos del planeamiento.

1.8. CAPÍTULO VIII. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

- Art. 1.8.1. El aprovechamiento objetivo.
- Art. 1.8.2. El aprovechamiento subjetivo.
- Art. 1.8.3. El aprovechamiento medio.
- Art. 1.8.4. Determinaciones del aprovechamiento medio.
- Art. 1.8.5. Coeficientes de uso y tipología.
- Art. 1.8.6. Coeficientes de urbanización.
- Art. 1.8.7. Transferencias de aprovechamiento.
- Art. 1.8.8. Reservas de aprovechamiento.
- Art. 1.8.9. El Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

1.9. CAPÍTULO IX. DISPOSICIONES SOBRE PARCELACIONES Y MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

- Art. 1.9.1. Parcelación urbanística.
- Art. 1.9.2. Formación de nuevos asentamientos.
- Art. 1.9.3. Condiciones y requisitos de los actos de parcelación.

- Art. 1.9.4. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.
 Art. 1.9.5. Invisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.
 Art. 1.9.6. Parcelación y segregación de fincas en suelo no urbanizable.

1.10. CAPÍTULO X. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DIRECTA EN EL MERCADO DE SUELO Y POLÍTICA EN MATERIA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 1.10.1. Instrumentos de intervención directa en el mercado del suelo.
 Art. 1.10.2. Localización e incremento de reservas de terreno con destino a vivienda de protección pública.

SECCIÓN SEGUNDA. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO EN LOS PALACIOS Y VILAFRANCA.

- Art. 1.10.3. Titularidad y gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.
 Art. 1.10.4. Finalidades del Patrimonio Municipal del Suelo.
 Art. 1.10.5. Naturaleza del Patrimonio Municipal del Suelo.
 Art. 1.10.6. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo de Los Palacios y Villafranca.
 Art. 1.10.7. Reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.
 Art. 1.10.8. Destino de los inmuebles integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo.
 Art. 1.10.9. Destino de los restantes recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo.

SECCIÓN TERCERA. DERECHO DE SUPERFICIE.

- Art. 1.10.10. Constitución del derecho de superficie.

SECCIÓN CUARTA. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

- Art. 1.10.11. Delimitación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
 Art. 1.10.12. Procedimiento para la delimitación de las áreas para el ejercicio de tanteo y retracto.

1.11. CAPÍTULO XI. LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U.

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 1.11.1. Actuación pública y participación privada.
 Art. 1.11.2. La actividad administrativa de ejecución.
 Art. 1.11.3. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.
 Art. 1.11.4. El incumplimiento de los plazos máximos.
 Art. 1.11.5. Las formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
 Art. 1.11.6. Presupuestos de la ejecución.
 Art. 1.11.7. Sujetos legitimados.
 Art. 1.11.8. La reparcelación. Concepto y clases.

SECCIÓN SEGUNDA. LA EJECUCIÓN EN EL SENO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

- Art. 1.11.9. Unidades de ejecución.
 Art. 1.11.10. Los sistemas de actuación.
 Art. 1.11.11. Establecimiento del sistema de actuación.

- Art. 1.11.12. El sistema de expropiación.
 Art. 1.11.13. El sistema de cooperación.
 Art. 1.11.14. El sistema de compensación.
 Art. 1.11.15. Los gastos de urbanización.

SECCIÓN TERCERA. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE DOTACIONES.

- Art. 1.11.16. Obtención de suelo destinado a dotaciones.
 Art. 1.11.17. Las actuaciones urbanizadoras no integradas (AUNI).

SECCIÓN CUARTA. LA EXPROPIACIÓN POR RAZÓN DE URBANISMO.

- Art. 1.11.18. Supuestos expropiatorios para la ejecución del Plan General.

1.12. CAPÍTULO XII. CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES. LA RUINA.

- Art. 1.12.1. Deber de conservación y rehabilitación.
 Art. 1.12.2. Límites del deber normal de conservación y rehabilitación.
 Art. 1.12.3. Conservación de terrenos, construcción y edificación.
 Art. 1.12.4. Conservación de Urbanización.
 Art. 1.12.5. Órdenes de ejecución.
 Art. 1.12.6. La ruina urbanística.
 Art. 1.12.7. La ruina física inminente.

1.13. CAPÍTULO XIII. DISPOSICIONES EN MATERIA DE INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y USO DEL SUELO.

- Art. 1.13.1. Actos sujetos a la obtención de licencias urbanísticas.
 Art. 1.13.2. Alcance y contenido de las licencias.
 Art. 1.13.3. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.
 Art. 1.13.4. Actuaciones promovidas por Administraciones públicas.
 Art. 1.13.5. Clases de licencias urbanísticas.
 Art. 1.13.6. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.
 Art. 1.13.7. Obligaciones de los titulares de las licencias.
 Art. 1.13.8. Transmisión y modificación de Licencias.

TÍTULO II. NORMAS DE REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS.

2.1. CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

- Art. 2.1.1. Definición.
 Art. 2.1.2. Aplicación y tipificación de los usos.
 Art. 2.1.3. Uso Global y uso Pormenorizado.
 Art. 2.1.4. Usos Globales.
 Art. 2.1.5. Usos Pormenorizados.
 Art. 2.1.6. Uso Prohibido.
 Art. 2.1.7. Uso Público y uso Privado.
 Art. 2.1.8. Usos complementarios y usos compatibles.

2.2. CAPÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

- Art. 2.2.1. Actividades Toleradas.
 Art. 2.2.2. Condiciones de los usos.
 Art. 2.2.3. Usos en los sótanos y semisótanos.
 Art. 2.2.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local.
 Art. 2.2.5. Pieza habitable o vividera.

2.3. CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL.

- Art. 2.3.1. Definición y usos pormenorizados.
- Art. 2.3.2. Aplicación.
- Art. 2.3.3. Condiciones de uso y programa de vivienda.
- Art. 2.3.4. Vivienda exterior.
- Art. 2.3.5. Vivienda o apartamento interior.
- Art. 2.3.6. Altura de los techos.
- Art. 2.3.7. Accesos comunes a la vivienda.
- Art. 2.3.8. Dotación de Aparcamientos.
- Art. 2.3.9. Compatibilidad con otros usos globales.
- Art. 2.3.10. Situación de las viviendas.

2.4. CAPÍTULO IV. USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIONES.

- Art. 2.4.1. Definición y usos pormenorizados.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE USO PORMENORIZADO DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO.

- Art. 2.4.2. Aplicación.
- Art. 2.4.3. Dimensiones de los locales.
- Art. 2.4.4. Circulación interior.
- Art. 2.4.5. Servicios de aseos.
- Art. 2.4.6. Dotación de aparcamientos.
- Art. 2.4.7. Condiciones constructivas.
- Art. 2.4.8. Vertidos Industriales.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE USO PORMENORIZADO DE SERVICIOS TERCIARIOS.

- Art. 2.4.9. Condiciones particulares de uso de Comercio.
- Art. 2.4.10. Condiciones particulares de uso de Oficinas.
- Art. 2.4.11. Condiciones particulares de uso Hotelero.
- Art. 2.4.12. Condiciones particulares de uso Recreativo.
- Art. 2.4.13. Condiciones particulares de uso Garaje-aparcamiento Privado.
- Art. 2.4.14. Condiciones particulares de uso Garaje-aparcamiento Público.
- Art. 2.4.15. Condiciones particulares de uso de agrupaciones terciarias.
- Art. 2.4.16. Condiciones particulares de uso de Campamentos.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS.

- Art. 2.4.17. Condiciones de implantación.

2.5. CAPÍTULO V. USO DOTACIONAL.

- Art. 2.5.1. Definiciones y usos pormenorizados.

SECCIÓN PRIMERA. USOS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

- Art. 2.5.2. Definiciones, clases y tipos.
- Art. 2.5.3. Aplicación.
- Art. 2.5.4. Compatibilidades de usos.
- Art. 2.5.5. Sustitución de usos de Equipamientos y Servicios Públicos.
- Art. 2.5.6. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.
- Art. 2.5.7. Edificaciones Especiales.
- Art. 2.5.8. Plazas de aparcamiento y superficies de carga y descarga.

- Art. 2.5.9. Condiciones particulares del uso deportivo. (DP).

- Art. 2.5.10. Condiciones particulares del uso Servicios de Interés Públicos y Social. (SIPS).

SECCIÓN SEGUNDA. USOS DE ESPACIOS LIBRES.

- Art. 2.5.11. Definiciones y clases.
- Art. 2.5.12. Condiciones particulares de las Zonas Verdes, jardines y plazas.
- Art. 2.5.13. Condiciones particulares de los Parques Urbanos.(PU).
- Art. 2.5.14. Condiciones particulares de los Espacios de Interposición con Infraestructuras.

SECCIÓN TERCERA. VIARIO.

- Art. 2.5.15. Definición.
- Art. 2.5.16. Clases de viario.
- Art. 2.5.17. Otras clases de vías.
- Art. 2.5.18. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre.
- Art. 2.5.19. Compatibilidad de usos.

SECCIÓN CUARTA. USO DE TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA URBANA.

- Art. 2.5.20. Definición y clases.
- Art. 2.5.21. Condiciones de los servicios infraestructurales.
- Art. 2.5.22. Condiciones de las estaciones de autobuses y apeaderos.
- Art. 2.5.23. Condiciones de intercambiadores de transporte.

2.6. CAPÍTULO VI. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.

SECCIÓN PRIMERA. SISTEMAS GENERALES.

- Art. 2.6.1. Definición, condiciones y titularidad.
- Art. 2.6.2. Clasificación de los sistemas generales.
- Art. 2.6.3. Obtención de los sistemas generales.

SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMAS LOCALES.

- Art. 2.6.4. Definición, condiciones y titularidad.
- Art. 2.6.5. Obtención de los sistemas locales.

TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

3.1. CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

- Art. 3.1.1. Aplicación.
- Art. 3.1.2. Tipos de obra de edificación.
- Art. 3.1.3. Condiciones de la edificación.

3.2. CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.

- Art. 3.2.1. Definición.
- Art. 3.2.2. Aplicación.
- Art. 3.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.
- Art. 3.2.4. Solar.
- Art. 3.2.5. Relación entre edificación y parcela.
- Art. 3.2.6. Segregación y agregación de parcelas.
- Art. 3.2.7. Condiciones para la edificación de una parcela.

3.3. CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN, APROVECHAMIENTO Y FORMAS DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

- Art. 3.3.1. Condiciones de situación y forma de edificios.
Art. 3.3.2. Aplicación.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

- Art. 3.3.3. Alineación exterior.
Art. 3.3.4. Línea de edificación, alineación interior, y fondo edificable.
Art. 3.3.5. Fachada y medianería.
Art. 3.3.6. Separación a linderos.
Art. 3.3.7. Retranqueos.
Art. 3.3.8. Edificios colindantes y separación entre edificios.
Art. 3.3.9. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.
Art. 3.3.10. Chaflanes.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

- Art. 3.3.11. Ocupación ,superficie ocupable y coeficiente de ocupación.
Art. 3.3.12. Ocupación bajo rasante.
Art. 3.3.13. Superficie libre de parcela.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

- Art. 3.3.14. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.
Art. 3.3.15. Computo de la superficie edificada.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

- Art. 3.3.16. Sólido capaz.
Art. 3.3.17. Altura del edificio.
Art. 3.3.18. Altura máxima o altura reguladora.
Art. 3.3.19. Condiciones de la consideración de altura.
Art. 3.3.20. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.
Art. 3.3.21. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.
Art. 3.3.22. Altura de las edificaciones.
Art. 3.3.23. Plantas.
Art. 3.3.24. Altura libre y cota de planta piso.
Art. 3.3.25. Sótanos.
Art. 3.3.26. Entreplantas.
Art. 3.3.27. Planta baja.
Art. 3.3.28. Planta piso.
Art. 3.3.29. Altura de las edificaciones destinadas a uso Dotacional y de Equipamiento.
Art. 3.3.30. Patios.
Art. 3.3.31. Anchura de patios.
Art. 3.3.32. Medición de la altura de los patios.
Art. 3.3.33. Condiciones de los patios de luces.
Art. 3.3.34. Condiciones de los patios vivideros.
Art. 3.3.35. Dimensión de los patios abiertos.
Art. 3.3.36. Condiciones de los patios de manzanas.
Art. 3.3.37. Condiciones de los patios ingleses.
Art. 3.3.38. Cota de pavimentación.
Art. 3.3.39. Construcciones en los patios.
Art. 3.3.40. Cubrición de los patios.
Art. 3.3.41. Régimen de mancomunidad de patios.
Art. 3.3.42. Otras condiciones de patios.

3.4. CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

- Art. 3.4.1. Definición.
Art. 3.4.2. Aplicación.
Art. 3.4.3. Armonización de las construcciones en su entorno.
Art. 3.4.4. Protección de los ambiente s urbanos.
Art. 3.4.5. Fachadas.
Art. 3.4.6. Tratamiento de las plantas bajas.
Art. 3.4.7. Materiales de fachadas.
Art. 3.4.8. Modificación de fachada.
Art. 3.4.9. Soportales.
Art. 3.4.10. Plantas bajas porticadas.
Art. 3.4.11. Fachadas ciegas.
Art. 3.4.12. Instalaciones vuelos y salientes en la vía pública.
Art. 3.4.13. Medianerías.
Art. 3.4.14. Cerramientos.
Art. 3.4.15. Protección del arbolado en suelo urbano y urbanizable.
Art. 3.4.16. Consideración del entorno.
Art. 3.4.17. Urbanización y ajardinamiento de patios de manzana.
Art. 3.4.18. Altura mínima.

3.5. CAPÍTULO V. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

- Art. 3.5.1. Aplicación.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES DE CALIDAD.

- Art. 3.5.2. Calidad de las construcciones.
Art. 3.5.3. Condiciones de aislamiento.
Art. 3.5.4. Acondicionamiento térmico pasivo.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES HIGIÉNICAS.

- Art. 3.5.5. Local.
Art. 3.5.6. Local exterior.
Art. 3.5.7. Piezas habitables.
Art. 3.5.8. Piezas habitables en planta sótano.
Art. 3.5.9. Ventilación e iluminación.

3.6. CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.

- Art. 3.6.1. Definición y aplicaciones.

SECCION PRIMERA. DOTACION DE AGUA POTABLE, SANEAMIENTO, ENERGIA Y COMUNICACIÓN.

- Art. 3.6.2. Dotación de servicios de abastecimiento y distribución interior de agua potable.
Art. 3.6.3. Red de saneamiento.
Art. 3.6.4. Dotación de servicio de energía eléctricas.
Art. 3.6.5. Gas energético.
Art. 3.6.6. Combustibles líquidos.
Art. 3.6.7. Combustibles sólidos.
Art. 3.6.8. Energías alternativas.
Art. 3.6.9. Telecomunicaciones.
Art. 3.6.10. Radio y televisión.
Art. 3.6.11. Servicios Postales.
Art. 3.6.12. Evacuación de humos y gases.
Art. 3.6.13. Evacuación de residuos sólidos.

SECCION SEGUNDA. INSTALACIONES DE CONFORT.

- Art. 3.6.14. Instalación de clima artificial.
Art. 3.6.15. Aparatos elevadores.

3.7. CAPÍTULO VII. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD.

- Art. 3.7.1. Definición y aplicación.
- Art. 3.7.2. Accesos a las edificaciones.
- Art. 3.7.3. Visibilidad del exterior.
- Art. 3.7.4. Puerta de acceso.
- Art. 3.7.5. Circulación interior y dependencias..
- Art. 3.7.6. Escaleras.
- Art. 3.7.7. Supresión de barreras arquitectónicas.
- Art. 3.7.8. Prevención de incendios.
- Art. 3.7.9. Seguridad contra el rayo.
- Art. 3.7.10. Prevención de las caídas.

TÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

4.1. CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 4.1.1. Aplicación.
- Art. 4.1.2. Ejecución de las obras de urbanización.
- Art. 4.1.3. Eliminación de barreras arquitectónicas.

4.2. CAPÍTULO II. LA URBANIZACIÓN DEL ESPACIO VIARIO.

SECCIÓN PRIMERA. EL VIARIO.

- Art. 4.2.1. Condiciones de diseño de viario.
- Art. 4.2.2. Glorietas.
- Art. 4.2.3. Aparcamientos disuasorios.

SECCIÓN SEGUNDA. LA URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PEATONAL.

- Art. 4.2.4. Dimensiones y características de las aceras.
- Art. 4.2.5. Los pasos de peatones.
- Art. 4.2.6. Las zonas peatonales.

SECCIÓN TERCERA. BICI CARRILES.

- Art. 4.2.7. Criterios generales.
- Art. 4.2.8. Carril bici.

SECCIÓN CUARTA. LA PAVIMENTACIÓN.

- Art. 4.2.9. Criterios generales.
- Art. 4.2.10. Tipo de firme y pavimentos.

4.3. CAPÍTULO III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

- Art. 4.3.1. Criterios generales.
- Art. 4.3.2. Urbanización y ajardinamiento de los Espacios Libres de Edificación.
- Art. 4.3.3. Riego de zonas verdes.
- Art. 4.3.4. Urbanización y ajardinamiento asociado a viales.
- Art. 4.3.5. Protección del arbolado.

4.4. CAPÍTULO IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

- Art. 4.4.1. Dimensionado y disposición de las redes urbanas.
- Art. 4.4.2. Red de abastecimiento.
- Art. 4.4.3. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.
- Art. 4.4.4. Las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.
- Art. 4.4.5. Telecomunicaciones y antenas.

- Art. 4.4.6. Alumbrado público.
- Art. 4.4.7. Señalización y semáforos.

TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN.

5.1. CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

5.2. CAPÍTULO II. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.

5.3. CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN GENERAL.

- Art. 5.3.1. Introducción.
- Art. 5.3.2. Vertidos sólidos.
- Art. 5.3.3. Vertidos líquidos.
- Art. 5.3.4. Vertidos gaseosos.
- Art. 5.3.5. Contaminación acústica y vibratoria.
- Art. 5.3.6. Protección contra incendios.
- Art. 5.3.7. Utilización de explosivos.
- Art. 5.3.8. Exigencias sobre el uso de materiales.
- Art. 5.3.9. Mecanismos de ahorro de agua.
- Art. 5.3.10. Acondicionamiento térmico pasivo.
- Art. 5.3.11. Condiciones de diseño medioambiental.
- Art. 5.3.12. Obligación de restitución medioambiental.

5.4. CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

SECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS.

- Art. 5.4.1. Cauces, riberas y márgenes.
- Art. 5.4.2. Ordenación de terrenos inundables.
- Art. 5.4.3. Protección de las aguas subterráneas.
- Art. 5.4.4. Regulación de Recursos.

SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN DEL SUELO.

- Art. 5.4.5. Actividades extractivas y vertidos.

SECCIÓN TERCERA. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

- Art. 5.4.6. Normas cautelares.
- Art. 5.4.7. Directrices para el desarrollo urbanístico.
- Art. 5.4.8. Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes.
- Art. 5.4.9. Autorización para la tala de los árboles.
- Art. 5.4.10. Normas generales de protección.

SECCIÓN CUARTA. PROTECCIÓN DE LA FAUNA.

- Art. 5.4.11. Actividades cinegéticas y protección piscícola.

SECCIÓN QUINTA. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO NATURAL.

- 5.4.12. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

5.5. CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

- Art. 5.5.1. Disposición General.
- Art. 5.5.2. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.
- Art. 5.5.3. Servidumbre de las vías de comunicación.
- Art. 5.5.4. Servidumbre de la red de energía eléctrica.
- Art. 5.5.5. Servidumbre de la red de abastecimiento de agua, saneamiento y gas natural en Suelo No Urbanizable.

5.6. CAPÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

SECCIÓN PRIMERA. CRITERIOS DE PROTECCIÓN.

- Art. 5.6.1. Delimitación y objeto.
 Art. 5.6.2. Clasificación de Patrimonio.

SECCIÓN SEGUNDA. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

- Art. 5.6.3. Yacimientos Arqueológicos. Definición.
 Art. 5.6.4. Yacimientos arqueológicos del Término Municipal de los Palacios Y Villafranca.
 Art. 5.6.5. Hallazgos casuales.
 Art. 5.6.6. Medidas de protección de los yacimientos en Suelo No Urbanizable u Urbanizable.
 Art. 5.6.7. Régimen de uso de los Yacimientos Arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y No Urbanizable.
 Art. 5.6.8. Actividades Arqueológicas en el Término Municipal de Los Palacios y Villafranca.
 Art. 5.6.9. Régimen de actuación en áreas con Protección Arqueológica.
 Art. 5.6.10. Infracciones y Sanciones.

SECCIÓN TERCERA. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

- Art. 5.6.11. Arquitectura Monumental.
 Art. 5.6.12. Arquitectura de notable interés arquitectónico. Protección integral(A).
 Art. 5.6.13. Arquitectura de notable interés arquitectónico. Protección estructural (B).
 Art. 5.6.14. Otros edificios de interés arquitectónico. Protección Parcial.(C).

SECCIÓN CUARTA. REGULACIÓN DE LAS OBRAS DE INTERVENCIÓN EN ÁREAS Y EDIFICIOS CATALOGADOS.

- Art. 5.6.15. Tipología de la intervención.
 Art. 5.6.16. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.
 Art. 5.6.17. Obras de reforma.
 Art. 5.6.18. Obras de nueva edificación.

SECCIÓN QUINTA. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES CATALOGADOS.

- Art. 5.6.19. Normativa de intervención de los elementos catalogados .
 Art. 5.6.20. Documentación para la intervención en edificios catalogados.
 Art. 5.6.21. Normativa Conservación, Rehabilitación y Uso de los Edificios y Construcciones Protegidas.
 Art. 5.6.22. Criterios de Diseño de los Espacios Urbanos.

5.7. CAPÍTULO VII. MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL RELATIVAS A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

- Art. 5.7.1. Medidas de protección ambiental relativas a las actividades a implantar en suelos con calificación de actividades económicas.
 Art. 5.7.2. Medidas de protección ambiental relativas a la compatibilidad de usos.
 Art. 5.7.3. Industrias compatibles con la zonificación residencial.

5.8. CAPÍTULO VIII. MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

- Art. 5.8.1. Delimitación y objetivo.

SECCIÓN PRIMERA. MEDIDAS RELACIONADAS CON EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

- Art. 5.8.2. Abastecimiento.
 Art. 5.8.3. Saneamiento.
 Art. 5.8.4. Protección atmosférica y ruidos.
 Art. 5.8.5. Condiciones complementarias de seguridad, salubridad y ornato.
 Art. 5.8.6. Residuos.
 Art. 5.8.7. Suelos Potencialmente Contaminados.
 Art. 5.8.8. Protección de las formas naturales del terreno.
 Art. 5.8.9. Plan de Restauración Ambiental y Paisajística.
 Art. 5.8.10. Proyección y ejecución de nuevas redes viarias.
 Art. 5.8.11. Jardinería y Zonas Verdes.
 Art. 5.8.12. Cursos de agua y caudales a desaguar.

SECCIÓN SEGUNDA. MEDIDAS RELACIONADAS CON EL SUELO NO URBANIZABLE.

- Art. 5.8.13. Hidrología.
 Art. 5.8.14. Abastecimiento y Saneamiento.
 Art. 5.8.15. Residuos Sólidos.
 Art. 5.8.16. Medidas relativas al Dominio Público Hidráulico.
 Art. 5.8.17. Obras hidráulicas.
 Art. 5.8.18. Protección del paisaje.
 Art. 5.8.19. Regulación y control ambiental de la explotación ganadera.

TÍTULO VI. RÉGIMEN DE SUELO URBANO.

6.1. CAPÍTULO I. EL SUELO URBANO. DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 6.1.1. Suelo urbano.
 Art. 6.1.2. Suelo urbano consolidado (S.U.C.).
 Art. 6.1.3. Suelo urbano no consolidado (S.U.N.C-ARI).

SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.

- Art. 6.1.4. Régimen del Suelo Urbano.
 Art. 6.1.5. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.
 Art. 6.1.6. Suelo Urbano No Consolidado incluidos en unidades de ejecución, o para los que el presente Plan prevea su delimitación.
 Art. 6.1.7. Suelo Urbano No Consolidado no incluidos en Unidades de Ejecución.

SECCIÓN SEGUNDA. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

- Art. 6.1.8. Delimitación de las Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado.
 Art. 6.1.9. Sistemas Generales incluidos o adscritos a Áreas de Reparto de Suelo Urbano No Consolidado.
 Art. 6.1.10. Cálculo del aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.
 Art. 6.1.11. Concreción del deber de delimitar suelo para reserva de viviendas protegidas.

6.2. CAPÍTULO II. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO. ZONAS DE ORDENANZAS.

- Art. 6.2.1. Condiciones particulares de las ordenaciones.
 Art. 6.2.2. Modificaciones de las condiciones particulares.
 Art. 6.2.3. Ordenaciones.

6.3. CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN CASCO URBANO (VPC).

- Art. 6.3.1. Ámbito y definición.
- Art. 6.3.2. Parcela mínima.
- Art. 6.3.3. Vivienda interior y patios vivideros.
- Art. 6.3.4. Ocupación máxima.
- Art. 6.3.5. Altura reguladora.
- Art. 6.3.6. Edificabilidad Neta.
- Art. 6.3.7. Otras Condiciones de edificación.
- Art. 6.3.8. Régimen de Usos.

6.4. CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN. VIVIENDA FAMILIAR EN CASCO (VFC).

- Art. 6.4.1. Ámbito y definición.
- Art. 6.4.2. Parcela mínima.
- Art. 6.4.3. Vivienda interior y patios vivideros.
- Art. 6.4.4. Ocupación máxima y profundidad edificable.
- Art. 6.4.5. Altura reguladora.
- Art. 6.4.6. Edificabilidad Neta.
- Art. 6.4.7. Otras condiciones de edificación.
- Art. 6.4.8. Régimen de usos.

6.5. CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN VIVIENDA PLURIFAMILIAR EXENTA (VPE).

- Art. 6.5.1. Ámbito y definición.
- Art. 6.5.2. Parcela mínima.
- Art. 6.5.3. Retranqueo mínimo.
- Art. 6.5.4. Ocupación máxima.
- Art. 6.5.5. Altura reguladora.
- Art. 6.5.6. Edificabilidad Neta.
- Art. 6.5.7. Otras condiciones de edificación.
- Art. 6.5.8. Régimen de usos.

6.6. CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN VIVIENDA FAMILIAR EN POBLADOS (VFP).

- Art. 6.6.1. Ámbito y definición.
- Art. 6.6.2. Parcela mínima.
- Art. 6.6.3. Ocupación máxima.
- Art. 6.6.4. Altura reguladora.
- Art. 6.6.5. Edificabilidad Neta.
- Art. 6.6.6. Otras condiciones de edificación.
- Art. 6.6.7. Régimen de usos.

6.7. CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN VIVIENDA DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA (VVE).

- Art. 6.7.1. Ámbito y definición.
- Art. 6.7.2. Régimen de usos.

6.8. CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN VIVIENDA PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (VPM).

- Art. 6.8.1. Ámbito y definición.
- Art. 6.8.2. Parcela mínima.
- Art. 6.8.3. Ocupación máxima.
- Art. 6.8.4. Altura reguladora.
- Art. 6.8.5. Edificabilidad Neta.
- Art. 6.8.6. Otras condiciones de edificación.
- Art. 6.8.7. Régimen de usos.

6.9. CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN VIVIENDA FAMILIAR MODERNA (VFM).

- Art. 6.9.1. Ámbito y definición.
- Art. 6.9.2. Parcela mínima.

- Art. 6.9.3. Ocupación máxima.
- Art. 6.9.4. Altura reguladora.
- Art. 6.9.5. Edificabilidad Neta.
- Art. 6.9.6. Otras condiciones de edificación.
- Art. 6.9.7. Régimen de usos.

6.10. CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN. VIVIENDA EN EJE ESTRUCTURANTE (VFE).

- Art. 6.10.1. Ámbito y definición.
- Art. 6.10.2. Parcela mínima.
- Art. 6.10.3. Ocupación máxima.
- Art. 6.10.4. Altura reguladora.
- Art. 6.10.5. Edificación Neta.
- Art. 6.10.6. Otras condiciones de edificación.
- Art. 6.10.7. Régimen de usos.

6.11. CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA (VMC).

- Art. 6.11.1. Ámbito y definición.
- Art. 6.11.2. Parcela mínima.
- Art. 6.11.3. Profundidad edificable.
- Art. 6.11.4. Ocupación máxima.
- Art. 6.11.5. Altura reguladora.
- Art. 6.11.6. Edificabilidad Neta.
- Art. 6.11.7. Otras Condiciones de edificación.
- Art. 6.11.8. Régimen de usos.

6.12. CAPÍTULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (VUA).

- Art. 6.12.1. Ámbito y definición.
- Art. 6.12.2. Parcela mínima.
- Art. 6.12.3. Retranqueo mínimo.
- Art. 6.12.4. Ocupación máxima.
- Art. 6.12.5. Altura Reguladora.
- Art. 6.12.6. Edificabilidad Neta.
- Art. 6.12.7. Otras condiciones de edificación.
- Art. 6.12.8. Régimen de usos.

6.13. CAPÍTULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA (VUH).

- Art. 6.13.1. Ámbito y definición.
- Art. 6.13.2. Parcela mínima.
- Art. 6.13.3. Ocupación máxima.
- Art. 6.13.4. Altura reguladora.
- Art. 6.13.5. Edificabilidad Neta.
- Art. 6.13.6. Otras condiciones de edificación.
- Art. 6.13.7. Régimen de usos.

6.14. CAPÍTULO XIV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN INDUSTRIAL EN CASTO (IC).

- Art. 6.14.1. Ámbito y definición.
- Art. 6.14.2. Parcela mínima.
- Art. 6.14.3. Ocupación máxima.
- Art. 6.14.4. Altura reguladora.
- Art. 6.14.5. Edificabilidad Neta.
- Art. 6.14.6. Otras condiciones de edificación.
- Art. 6.14.7. Régimen de usos.

6.15. CAPÍTULO XV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN INDUSTRIAL AISLADA (I.A.).

- Art. 6.15.1. Ámbito y definición.
- Art. 6.15.2. Parcela mínima.

- Art. 6.15.3. Separación a linderos.
- Art. 6.15.4. Ocupación máxima.
- Art. 6.15.5. Altura reguladora.
- Art. 6.15.6. Edificabilidad Neta.
- Art. 6.15.7. Otras condiciones de edificación.
- Art. 6.15.8. Régimen de usos.

6.16. CAPÍTULO XVI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN. SERVICIOS TERCARIOS.

- Art. 6.16.1. Ámbito y definición.
- Art. 6.16.2. Parcela mínima.
- Art. 6.16.3. Ocupación máxima.
- Art. 6.16.4. Altura reguladora.
- Art. 6.16.5. Edificabilidad Neta.
- Art. 6.16.6. Otras condiciones de edificación.
- Art. 6.16.7. Régimen de usos.

6.17. CAPÍTULO XVII. CONDICIONES PARTICULARES DE ESPACIOS LIBRES.

- Art. 6.17.1. Ámbito, definición y condiciones.

6.18. CAPÍTULO XVIII. CONDICIONES PARTICULARES DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

- Art. 6.18.1. Ámbito, definición y condiciones.

6.19. CAPÍTULO XIX. CONDICIONES PARTICULARES DE TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

- Art. 6.19.1. Ámbito, definición y condiciones.

6.20. CAPÍTULO XX. CONDICIONES PARTICULARES DE VIARIO.

- Art. 6.20.1. Ámbito y definición y condiciones .

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE SUELO URBANIZABLE.

7.1. CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE. DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 7.1.1. Suelo Urbanizable.

7.2. CAPÍTULO II. DISPOSICIONES APLICABLES AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

- Art. 7.2.1. Suelo Urbanizable ordenado (SUO).

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

- Art. 7.2.2. Efectos de la aprobación de la ordenación detallada en suelo urbanizable.
- Art. 7.2.3. El régimen del suelo urbanizable ordenado.
- Art. 7.2.4. Derecho de iniciativa y promoción de los propietarios de suelo urbanizable ordenado.
- Art. 7.2.5. Derecho al aprovechamiento subjetivo de los propietarios de suelo urbanizable ordenado.
- Art. 7.2.6. El régimen del suelo urbanizable ordenado. Deberes.
- Art. 7.2.7. Deberes de cesión de los propietarios de suelo urbanizable ordenado.

SECCIÓN TERCERA. DETERMINACIONES EN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

- Art. 7.2.8. Determinaciones de la ordenación estructural.
- Art. 7.2.9. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.
- Art. 7.2.10. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

SECCIÓN CUARTA. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

- Art. 7.2.11. Sistemas generales incluidos o adscritos al suelo urbanizable ordenado.

SECCIÓN QUINTA. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIOS DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

- Art. 7.2.12. Delimitación de las Áreas de Reparto de suelo urbanizable ordenado.
- Art. 7.2.13. Cálculo del Aprovechamiento medio en suelo urbanizable ordenado.

7.3. CAPÍTULO III. DISPOSICIONES APLICABLES AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

- Art. 7.3.1. Suelo urbanizable sectorizado (SUS).

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

- Art. 7.3.2. El régimen del suelo urbanizable sectorizado.

SECCIÓN TERCERA. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

- Art. 7.3.3. Determinaciones de la ordenación estructural.
- Art. 7.3.4. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

SECCIÓN CUARTA. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS MEDIOS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

- Art. 7.3.5. Delimitación de las Áreas de Reparto en suelo urbanizable sectorizado.
- Art. 7.3.6. Cálculo del Aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado.

7.4. CAPÍTULO IV. DISPOSICIONES APLICABLES AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

- Art. 7.4.1. Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS).

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

- Art. 7.4.2. El régimen del suelo urbanizable no sectorizado.
- Art. 7.4.3. Derecho de consulta sobre la viabilidad de transformación de los terrenos.

TÍTULO VIII. RÉGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE.

8.1. CAPITULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 8.1.1. Definición y ámbito.
- Art. 8.1.2. Delimitación y limitaciones.
- Art. 8.1.3. Las categorías del Suelo No Urbanizable.
- Art. 8.1.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.
- Art. 8.1.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística.
- Art. 8.1.6. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE Y CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.

- Art. 8.1.7. Destino. Régimen general de uso y de edificaciones en Suelo No Urbanizable.
- Art. 8.1.8. El régimen del suelo no urbanizable.
- Art. 8.1.9. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.
- Art. 8.1.10. Actos sujetos a licencia en S.N.U.
- Art. 8.1.11. Parcelación y segregación de fincas en S.N.U.
- Art. 8.1.12. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
- Art. 8.1.13. Condiciones generales de la edificación.
- Art. 8.1.14. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

SECCIÓN TERCERA. ESTATUTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

- Art. 8.1.15. Régimen Jurídico.
- Art. 8.1.16. Derechos y Deberes de los propietarios.

8.2 CAPITULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS Y EDIFICACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA. CONSIDERACIONES GENERALES.

- Art. 8.2.1. Implantación.

SECCIÓN SEGUNDA. EL USO AGROPECUARIO.

- Art. 8.2.2. Clases de Usos .

SECCIÓN TERCERA. USOS DE INTERÉS. PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE.

- Art. 8.2.3. Otros usos regulados en el Suelo No Urbanizable.
- Art.8.2.4. Usos vinculados a las obras públicas.
- Art. 8.2.5. Usos de equipamientos públicos.
- Art. 8.2.6. Usos de equipamientos privados y servicios terciarios.
- Art. 8.2.7. Usos de carácter industrial en Suelo No Urbanizable.
- Art. 8.2.8. Actividades extractivas.

SECCIÓN CUARTA. USOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA.

- Art. 8.2.9. Definición.
- Art. 8.2.10. Condiciones generales de implantación.

8.3. CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

- Art. 8.3.1. Delimitación y Objetivos.
- Art. 8.3.2. Categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Art. 8.3.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
- Art. 8.3.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

8.4. CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL.

- Art. 8.4.1. Delimitación y Objetivos.
- Art. 8.4.2. Áreas del Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural.

8.5. CAPITULO V. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

- Art. 8.5.1. Objetivos, Naturaleza y Destino.
- Art. 8.5.2. Categorías.
- Art. 8.5.3. Necesidad de localización en el medio rural y servidumbres.

1.1. CAPÍTULO I

NORMAS COMUNES SOBRE LA DEFINICIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

Artículo 1.1.1. Concepto, naturaleza y ámbito del PGOU.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Los Palacios y Villafranca es el instrumento de planeamiento que establece la ordenación urbanística integral del término municipal, de conformidad con la legislación vigente.

2. Las determinaciones de la ordenación urbanística del presente instrumento de planeamiento regulan el régimen jurídico correspondiente a cada una de las clases y categorías del suelo, ya sea directamente o a través de los instrumentos de planeamiento que lo complementan o desarrollan, y delimitan el contenido del derecho de propiedad de conformidad con su función social.

3. El presente Plan General de Ordenación Urbanística se redacta con arreglo a lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sus reglamentos de desarrollo y, en lo no desplazado por ellos, por los Reglamentos Estatales vigentes con carácter supletorio en la Comunidad Autónoma de Andalucía, a tenor de lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

4. Con objeto de favorecer la aplicabilidad de las normas sobrevenidas en el curso de la tramitación del presente Plan General de Ordenación Urbanística, se elabora este documento conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, según la reforma operada por la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

Artículo 1.1.2. Caracterización del Municipio de Los Palacios y Villafranca en el Sistema de Ciudades de Andalucía, y como Municipio de Relevancia Territorial.

1. La redacción del presente documento atiende al principio de máxima simplicidad y proporcionalidad según la caracterización del Municipio de Los Palacios y Villafranca en el sistema de ciudades de Andalucía, según lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

2. A los efectos de las determinaciones que son propias de este instrumento de planeamiento, así como de las ulteriores innovaciones al mismo cuando subsista esta clasificación, el Municipio de Los Palacios y Villafranca tiene la condición de

Municipio de Relevancia Territorial, a tenor de lo previsto en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios en los que concurre dicha circunstancia.

Artículo 1.1.3. Objeto de la ordenación urbanística del PGOU, y directrices del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

1. La ordenación urbanística establecida en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, tiene por objeto:

a. La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación.

b. La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional, entendiéndose por éste el que deba servir de soporte a los servicios públicos y usos colectivos; es decir, las infraestructuras, parques, jardines, espacios públicos, dotaciones y equipamientos públicos, cualquiera que sea su uso.

c. El cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes.

d. La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, de la programación de las actividades de urbanización y edificación.

e. La formalización de una política de intervención en el mercado del suelo, especialmente por medio del Patrimonio Municipal del Suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas de protección pública.

f. La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.

g. La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica, y asegurar la protección y mejora del paisaje.

2. De conformidad con el modelo de evolución urbana asumido por el Municipio y los principios de sostenibilidad del desarrollo urbanístico, se dictan las presentes normas tomando en consideración los siguientes criterios, a los cuales habrán de acogerse cuantas innovaciones se realicen al siguiente plan:

a. La puesta en valor de la ciudad ya existente en el municipio atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y remodelación.

b. La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural.

c. La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

d. La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los terrenos colindantes con el dominio público natural, los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

e. Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provienen de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

f. Atender las demandas de vivienda, y especialmente a las que estén sujetas a algún régimen de protección pública.

g. Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

h. Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio de Los Palacios y Villafranca y encada uno de sus núcleos.

i. La ubicación de las dotaciones y equipamientos se establece de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad, localizándose en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.

j. Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes.

k. Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

Artículo 1.1.4. Fines específicos de la actividad urbanística en el marco del presente Plan General.

1. En desarrollo de las determinaciones del presente Plan, son fines de la actividad urbanística los siguientes:

a. Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del Municipio de Los Palacios y Villafranca y, en general, del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad en el Municipio.

b. Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

c. Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por Ley 7/2002, de 17 de diciembre y, en su virtud, por la ordenación establecida en este instrumento de planeamiento general.

d. Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

e. Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Los Palacios y Villafranca.

f. Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

g. Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

Artículo 1.1.5. Vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística.

El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la forma prevista en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones, y las suspensiones que, de conformidad con la legislación aplicable, se acordaren por las Administraciones competentes.

Artículo 1.1.6. Innovación de la ordenación urbanística del municipio.

La innovación del presente Plan General de Ordenación Urbanística se lleva a cabo mediante su revisión o modificación, en la forma prevista en el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 1.1.7. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se entiende por revisión la alteración integral de la ordenación establecida por este instrumento de planeamiento y,

en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural establecida en éste.

2. Procederá la revisión del presente Plan General de Ordenación Urbanística en alguno de los siguientes supuestos:

a. El cumplimiento de los objetivos previstos en el presente instrumento de planeamiento.

b. Cuando transcurran doce años desde su entrada en vigor.

c. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio, medioambientales u otros sectoriales, y sus determinaciones prevean o aconsejen dicha revisión.

d. Cuando sobrevengan circunstancias objetivas de suficiente trascendencia para alterar los supuestos en los que se fundamenta su ordenación estructural.

e. En todo caso, cuando se altere el modelo territorial y urbano establecido en este Plan General de Ordenación Urbanística.

3. La revisión se entenderá parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio o a un conjunto homogéneo de determinaciones.

Artículo 1.1.8. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se considerará modificación del Plan General de Ordenación Urbanística las restantes alteraciones de la ordenación establecida en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno.

c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

d) En ningún caso podrá considerarse que las Ordenanzas Municipales a las que remite el presente Plan para completar sus determinaciones forman parte del mismo. La eventual modificación de dichas Ordenanzas por cambio de criterio, conformando desarrollos alternativos del presente Plan no precisará tramitarse mediante modificación de éste si respeta sus determinaciones expresas.

e) Las instrucciones o circulares que el órgano competente del Ayuntamiento dicte como aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan.

Artículo 1.1.9. Normas de innovación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

Toda innovación del Plan General de Ordenación Urbanística se ajustará al procedimiento previsto para su aprobación en la legislación urbanística de aplicación, y en especial las particulares reglas que sean aplicable según el apartado 2 del artículo 36 de la Ley 7/2002, así como a las concretas normas de ordenación y documentación contempladas en la citada norma.

1.2. CAPÍTULO II

LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.2.1 Las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística.

Forma parte del contenido sustantivo del Plan General de Ordenación Urbanística las siguientes determinaciones:

- a. Las de carácter estructural.
- b. Las de carácter pormenorizado.

Artículo 1.2.2. Las determinaciones de carácter estructural.

Son determinaciones de la ordenación estructural de este Plan General las siguientes:

1. La clasificación de la totalidad del término municipal de Los Palacios y Villafranca en las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable; distinguiendo, para cada una de ellas, sus correspondientes categorías; así como clasificación específica de suelo que puedan tener los sistemas generales por su naturaleza, entidad u objeto de carácter o interés supramunicipal o singular.

2. La Red de Sistemas Generales, constituida por la red básica de reservas de terrenos y construcción de destino dotacional público que aseguran la racionalidad y funcionalidad del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, tales como:

- a. Parques, jardines y espacios libres públicos.
- b. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos.

3. Usos, densidades y edificabilidades globales de las zonas del suelo urbano consolidado.

4. Los usos globales referidos a las áreas de reforma interior delimitadas en el suelo urbano no consolidado.

5. Los usos globales referidos a los sectores delimitados en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.

6. Las determinaciones que identifiquen los usos incompatibles referidos al suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o en relación a zonas concretas del mismo. Tienen idéntica consideración las determinaciones urbanísticas que establezcan las condiciones para proceder a su sectorización y las que aseguren la adecuada inserción de los nuevos sectores en la estructura de la ordenación municipal, así como las que contengan los criterios de disposición de los sistemas generales necesarios para proceder a la sectorización.

7. La delimitación de las áreas de repartos del suelo urbanizable y el aprovechamiento medio referido a las mismas.

8. Los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto, así como la identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes localizados en el suelo no urbanizable.

9. Las Normas del presente Plan General, que establece el régimen del suelo no urbanizable de especial protección.

10. La normativa e identificación de los ámbitos del hábitat rural diseminado en su caso.

11. Las disposiciones que garanticen la disponibilidad de suelo suficiente para viviendas de protección pública. Atendiendo a la caracterización del Municipio de Los Palacios y Villafranca entre los de relevancia territorial, en el presente Plan General de Ordenación Urbanística se contemplan las reservas de terrenos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

12. La definición de la red de tráfico, motorizado, no motorizado y peatonal conceptualizada como Sistema General.

13. La red de transporte público del Municipio de Los Palacios y Villafranca conceptualizada como Sistema General.

14. La red de aparcamientos públicos conceptualizada como Sistema General.

Artículo 1.2.3. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

1. Tiene la consideración de ordenación pormenorizada las restantes determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística o de cuantos instrumentos lo complementen o desarrollen que no sean determinaciones estructurales.

2. En el suelo urbano consolidado forman parte de la ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

a. Las que, complementando la ordenación estructural sean suficientes para legitimar la actividad de edificación sin necesidad de instrumento de planeamiento de desarrollo alguno.

b. La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, determinando los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, tipologías edificatorias, la identificación de las dotaciones y equipamientos, incluidos los destinados a aparcamientos.

3. En el suelo urbano no consolidado forman parte de la ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

a. La delimitación de las áreas de reforma interior que habrán de desarrollarse mediante la formulación y aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior. Asimismo, incluirán estas determinaciones la definición de sus objetivos, y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales.

b. La delimitación de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbano no consolidado y aprovechamiento medio de cada una de ellas.

4. Forman parte de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices para la ordenación detallada que hayan de establecerse por los Planes Parciales de Ordenación.

5. Comprende la ordenación pormenorizada del presente Plan General la normativa del suelo no urbanizable que por no estar sujeto a una especial protección, no deban estar incluida entre las determinaciones de especial protección.

6. Asimismo, se incluye entre estas determinaciones de carácter pormenorizado la normativa aplicable al suelo urbanizable no sectorizado contenida en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, o en ulteriores innovaciones, en su caso.

7. Forman parte de la ordenación pormenorizada la definición de los restantes elementos no incluidos entre los relacionados en la ordenación estructural del presente Plan General que merezcan una especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, así como la normativa aplicable a los mismos.

8. Se insertan entre estas determinaciones las previsiones de programación y gestión que, en su caso, se refieran a las determinaciones reguladas en el presente capítulo.

Artículo 1.2.4 Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

a. Con carácter facultativo, el presente Plan General de Ordenación Urbanística, sus innovaciones o cuantos instrumentos de planeamiento general lo complementen podrán incorporar la ordenación detallada suficiente para emprender la actividad de ejecución respecto de los sectores de las áreas de suelo urbano no consolidado, y los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, incluidos en su caso los plazos de ejecución referido a los mismos.

b. Las determinaciones que con tal carácter se pudieran contener, tendrán idéntico alcance de las que correspondiera al Plan Especial de Reforma Interior o Plan Parcial de Ordenación que habrían de establecer la ordenación detallada.

c. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa podrán ser modificadas mediante la aprobación de Planes Especiales de Reforma Interior o, en su caso, Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 1.2.5. El contenido documental del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Palacios y Villafranca.

El Plan General de Ordenación Urbanística consta del siguiente contenido documental:

- Memoria General.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 1.2.6. Las determinaciones que no están grafia-das en color.

Las determinaciones que no están grafia-das en color en los planos de Ordenación Estructural pertenecen a la Ordenación Pormenorizada.

Cuando existan determinaciones que estando grafia-das en color en los planos de Ordenación Estructural pertenecen a la Ordenación Pormenorizada se especifica en la leyenda del plano donde aparecen.

1.3. CAPÍTULO III

EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL Y APLICACIÓN DEL MISMO

Artículo 1.3.1. Efectos de la aprobación del PGOU.

Con arreglo a lo previsto en el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la aprobación del presente Plan produce, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

1. La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulta de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

2. La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que el presente Plan dispone para estas situaciones en la disposición transitoria segunda.

3. La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

La obligatoriedad de observancia del Plan comporta las siguientes limitaciones:

a. El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, no cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles y propaganda, movimiento de tierra, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en el Plan.

b. Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

4. La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa y en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que fuese necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

5. La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entende-

rán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

6. La Publicidad, lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar y examinar su documentación en ejemplar debidamente autorizado que, a tal efecto, estará a disposición del público para su consulta en los locales que el Ayuntamiento determine, y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio municipal, según lo dispuesto en los artículos 1.4.1 y 1.4.2 de estas normas.

Artículo 1.3.2. Régimen jurídico del suelo.

1. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley y en el presente Plan General de Ordenación Urbanística con arreglo a la clasificación del suelo.

2. A tal efecto, el Plan General clasifica el territorio municipal, con arreglo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

La clasificación y las restantes determinaciones de la ordenación urbanística vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de la propiedad.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, la ordenación de los terrenos y construcciones derivadas del presente Plan General no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar esta regulación la delimitación del contenido normal del derecho de propiedad. Los afectados no obstante, en virtud de lo dispuesto en el Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

4. Los propietarios de suelo podrán edificar en sus parcelas de acuerdo con la ordenación urbanística que establece el Plan y, en particular, las normas y ordenanzas de edificación de cada zona. Tal facultad queda condicionada con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento de los plazos, obligaciones y cargas que se imponen a la propiedad, y a la distribución de las mismas con el resto de las propiedades si ello fuera necesario.

Artículo 1.3.3. Régimen del Subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente Plan General de Ordenación Urbanística, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

3. Cuando el presente Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo complementen o desarrollen no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público.

4. Se habilita que, siempre que no afecte a la funcionalidad del destino de la superficie, el subsuelo de espacios libres, plazas, parques, jardines y viales se destine a aparcamientos. Cuando éstos sean de titularidad privada será necesario operar la desafectación del subsuelo conforme lo dispuesto en la legislación aplicable.

5. Cualquier otro uso del subsuelo distinto del que soporte el suelo deberá estar expresamente previsto en la ordenación urbanística, o en caso contrario, habilitarse mediante la innovación del planeamiento, según las reglas del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

6. Cuando el instrumento de planeamiento urbanístico destine superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, albergando usos de naturaleza de dominio público y otros de titularidad privada, se procederá a constituir complejos inmobiliarios en el que las superficies superpuestas tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa. Todo ello previa la desafectación, y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

Artículo 1.3.4. Normas de interpretación del PGOU y cláusulas de prevalencia.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística debe interpretarse teniendo en cuenta el interés general de los vecinos de Los Palacios y Villafranca, en estricta relación con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y reglamentos que resulten de aplicación.

2. La normativa urbanística se interpretará según el sentido literal de sus términos. En caso de vacío normativo, o en caso de confusión o contradicción, estas determinaciones deberán interpretarse según el contexto normativo, y el resto de las determinaciones del presente Plan.

3. Habrá de prevalecer la interpretación que, a juicio de Ayuntamiento, haga prevalecer la opción más favorable para dotar al municipio de un mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y dotaciones y equipamientos urbanos, incluidos los espacios libres; redonde más favorablemente en el entorno urbano y paisajístico; y atienda mejor a las directrices del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio del Municipio.

4. Las determinaciones de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística prevalecen sobre las de los planos de ordenación.

1.4. CAPÍTULO IV

GARANTÍA DE PUBLICIDAD Y DERECHO DE INFORMACIÓN DE LOS CIUDADANOS

Artículo 1.4.1. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados.

1. Sin perjuicio de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la que este Plan ha sido objeto con arreglo a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicidad del presente plan así como de los restantes instrumentos de planeamiento que en su desarrollo se aprueben, queda garantizada por su inserción en el Registro Municipal de Planeamiento y convenios urbanísticos, así como en el registro autonómico de instrumentos de planeamiento.

2. La publicidad y el derecho de consulta de la ordenación urbanística vigente en cada momento en el Municipio de los Palacios y Villafranca quedará sujeta a lo previsto en la legislación de general aplicación y en concreto a las normas comunes del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por las que se regulan los registros administrativos de instrumento de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; así como a las ordenanzas municipales por la que se crea y regula el Registro Municipal de Planeamiento y Convenios Urbanísticos de Los Palacios y Villafranca.

Artículo 1.4.2. Cédulas urbanísticas.

1. Se establece la Cédula Urbanística como documento informativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas o terrenos comprendidos en el ámbito del presente Plan General.

2. La expedición de la Cédula Urbanística se efectuará a instancia del interesado. El peticionario describirá detalladamente la finca o terreno de que se trate, con indicación de los datos necesarios para su identificación con los asientos del

Registro de la Propiedad. A la solicitud se acompañará plano o croquis a escala suficiente en el que se señalará la configuración de terreno del inmueble, su longitud de fachada y resto de linderos, su situación respecto a los viales públicos particulares, o a puntos suficientemente definidos del territorio.

1.5. CAPÍTULO V

CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 1.5.1. Convenios urbanísticos de planeamiento.

1. El Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca, así como sus organismos adscritos o dependientes podrá suscribir con otras Administraciones y sus respectivos organismos convenios interadministrativos para definir de común acuerdo, y en el ámbito de sus respectivas competencias, los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen.

2. Asimismo, la Administración de la Junta de Andalucía y el Municipio de Los Palacios y Villafranca, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades.

Artículo 1.5.2. Convenios urbanísticos de gestión.

1. Los convenios urbanísticos de gestión tienen por objeto determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Los convenios que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases, o incluyan entre sus compromisos algunos de los objetos establecidos para la reparcelación, según lo dispuesto en el artículo 100.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán ser sometidos antes de su firma a información pública por un plazo de veinte días.

Artículo 1.5.3. Naturaleza y disposiciones comunes de ambos tipos de convenios.

1. Los convenios tienen a todos los efectos carácter jurídico administrativo. Su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

2. La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio de Los Palacios y Villafranca, bien en suelo o cantidad sustitutoria en metálico, según los supuestos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se integrará en el Patrimonio Municipal de Suelo del Municipio de Los Palacios y Villafranca. En los casos en los que, de conformidad con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios del Ayuntamiento. Idéntico destino seguirá cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud de convenio urbanístico, salvo que éstas tengan la finalidad de contribuir a los gastos de urbanización imputables a la unidad de ejecución, en cuyo caso quedarán afectos a tal fin.

3. A estos efectos, cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor del Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca, se

estará a lo dispuesto en el artículo 30.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, una vez entre en vigor el presente Plan General, el Municipio de los Palacios y Villafranca podrá disponer de las aportaciones entregadas por la vía de convenio urbanístico para ejecutar los sistemas generales imputables a la correspondiente unidad de ejecución, cuando la materialización de estos sistemas generales comprometa la coherencia, continuidad y conexión de las redes de infraestructuras y servicios.

Esta disponibilidad sólo podrá aplicarse a las aportaciones de los convenios urbanísticos que reflejen el aprovechamiento urbanístico ya contemplado en la ordenación urbanística vigente, no amparando otros convenios urbanísticos en los que se prevea aumento de edificabilidad u otras condiciones de ordenación que requieran la innovación del Plan General.

5. El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de bienes y espacios catalogados.

1.6. CAPÍTULO VI

NORMAS COMUNES SOBRE EL DESARROLLO NORMATIVO DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO QUE COMPLEMENTAN O DESARROLLAN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

Artículo 1.6.1. Instrumentos de planeamiento de complemento o desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, complementan o desarrollan las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística los siguientes instrumentos de planeamiento:

- a) Planes de Ordenación Intermunicipal.
- b) Planes de Sectorización.
- c) Planes Especiales.
- d) Planes Parciales de Ordenación.
- e) Estudios de detalles.
- f) Catálogos.

2. Como otros instrumentos de la ordenación urbanística, el Municipio de Los Palacios y Villafranca podrá aprobar ordenanzas municipales de urbanización, edificación, así como otras complementarias de idéntico alcance y naturaleza.

Artículo 1.6.2. Planes de Ordenación Intermunicipal.

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal son instrumentos de planeamiento general que tienen por objeto establecer la ordenación de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal que complementen el presente Plan General de Ordenación Urbanística se formularán:

a) En cumplimiento de la remisión que al efecto hagan ulteriores innovaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística, o las que den cumplimiento a remisiones efectuadas por municipios limítrofes a Los Palacios y Villafranca.

b) Al amparo de la previsión que en tal sentido efectúen los Planes de Ordenación del Territorio.

c) En todo caso, de forma independiente, en defecto de la remisión o de la previsión a que se refieren las letras anteriores.

3. Los Planes de Ordenación Intermunicipal que complementen las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística contendrán las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada que se relacionan en este Plan que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico, limitándose a lo estrictamente indispensable para este fin. Las determinaciones de ordenación urbanística que se propongan se establecerán de la manera que comporten la menor incidencia posible en la ordenación establecida por este Plan General.

Artículo 1.6.3. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización son instrumentos de planeamiento general que tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación por éste establecida.

2. El cambio de categoría del suelo urbanizable se fundamentará en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación de este Plan General de Ordenación Urbanística, o la innovación que tuviere por objeto la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado.

Esta innovación habrá de guardar coherencia con el modelo de desarrollo urbano adoptado y asumido por este Plan y el grado de ejecución de los sectores ya delimitados.

3. En coherencia con lo previsto en el apartado anterior, el Plan de Sectorización valorará su ordenación en razón de:

a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y del Municipio de Los Palacios y Villafranca para la utilización racional y sostenible del suelo, teniendo en cuenta, entre otros factores, el objeto de la ordenación urbanística del presente Plan General de Ordenación Urbanística, y directrices del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por este Plan General de Ordenación Urbanística.

4. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, los planes de sectorización contendrán:

a) La delimitación del sector o sectores que sean objeto de transformación, incorporando los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.

b) Las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1 A) f) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) La previsión para viviendas de protección pública, cuando el uso del sector o sectores sea el residencial, en la forma prevista en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

d) Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado, según se establece en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en las presentes normas.

e) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, la concreción de los plazos previstos para presentar ante el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca la ordenación detallada del correspondiente sector, cuando ésta no haya quedado establecida en el mismo; y los relativos a los de ejecución y edificación de dicho sector.

f) Los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.

g) Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

5. El transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones habilitará al municipio de Los Palacios y Villafranca para:

a) Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

b) Proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de la fianza prestada.

Artículo 1.6.4. Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación, tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por este Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respecto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que este Plan establece para cada caso en las correspondientes fichas, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en este Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al correspondiente sector por este Plan General de Ordenación Urbanística.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones de este Plan General y los estándares y características establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y reglamento que la desarrollen.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.7 de la Ley 7/2002, expresamente habrá de especificarse, en su caso, los terrenos sobre los que se localizarán las viviendas protegidas.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que para cada caso contempla este Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

Artículo 1.6.5. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales pueden ser de ámbito o incidencia municipal o supramunicipal.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Plan Especial que se formule en desarrollo de este Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer alguna de las siguientes finalidades:

a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

En cuanto a la ordenación de las áreas urbanas se estará a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. Cuando se formulen en ausencia de determinaciones del presente Plan General, los Planes Especiales pueden tener por objeto, de entre las señaladas en el número anterior, las contempladas en las a), b), e) y f.) En el caso de la letra f) no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento.

4. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

5. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

6. Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

Artículo 1.6.6. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del presente Plan de Ordenación Urbanística o de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos en este Plan General, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Artículo 1.6.7. Catálogos.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones, de este Plan General de Ordenación Urbanística o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección.

2. En especial, el Catálogo de bienes o espacios con valores singulares del Municipio de Los Palacios y Villafranca forma parte y complementa al presente Plan General de Ordenación Urbanística. Sin perjuicio de lo anterior se podrá formular de forma independiente cuantas incorporaciones al mismo de bienes o espacios sean convenientes.

3. El municipio de Los Palacios y Villafranca incluirá en el Registro de Instrumento de Planeamiento y de Convenios Urbanístico, de forma separada, todos los bienes y espacios contenidos en el Catálogo una vez éste sea aprobado o lo sea el instrumento de planeamiento al que complementa. A tal efecto, para cada uno de los elementos protegidos existe una ficha normativa individualizada en la que se especifican sus características y categoría de protección. Con carácter complementario o suplementario serán de aplicación las restantes normas de este Plan General correspondientes a la zona donde se encuentren ubicados. Las fichas del Catálogo se incluyen como Anexo a estas Normas.

4. El Catálogo tendrá un carácter abierto y podrá ser modificado, ampliado, reducido o completado de acuerdo con los criterios y objetivos de este Plan General.

Artículo 1.6.8. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización podrán completar la ordenación urbanística establecida por éste Plan General de Ordenación Urbanística, y cuantos instrumentos de planeamiento antes señalados lo desarrollen o complementen, de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

2. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente

de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.

Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

3. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

Artículo 1.6.9. Otras Ordenanzas Municipales complementarias.

Con idéntico alcance y limitación, los instrumentos de planeamiento, o en su caso los proyectos, podrán incorporar, para su mejor complemento, las Ordenanzas Municipales que hayan de servir para la aplicación de la ordenación urbanística en ellos contenidas o los actos por ellos autorizados.

SECCIÓN SEGUNDA. PROGRAMACIÓN Y PRIORIDAD SECUENCIAL DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 1.6.10. Prioridad secuencial de la ordenación urbanística.

1. Con arreglo a los criterios de ordenación de racionalidad y sostenibilidad establecidos en el presente Plan General, y habida cuenta de la sectorización efectuada, se establecen dos fases para las diferentes áreas o sectores delimitados. Una primera fase de ocho años, tiempo que determina el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía para establecer los límites de crecimiento (Norma 45 del POT) y una segunda fase de cuatro años. En el ámbito temporal de la primera Fase se establecen plazos inferiores para determinadas actuaciones en el desarrollo de las áreas o sectores.

Ello no obstará para que, posteriormente, la organización temporal referida al ámbito se concrete en cada caso dentro de cada fase por medio del instrumento de planeamiento de desarrollo o, en su caso, mediante la delimitación de la respectiva unidad de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo anterior, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el plan de sectorización que se desarrolle en base a las determinaciones de este Plan General o sus ulteriores innovaciones, especificará los plazos para su ordenación detallada, si ésta no quedare por él establecida, así como los relativos a la ejecución y edificación del sector.

3. La ausencia de previsión de plazos facultará la presentación de la iniciativa de los propietarios de los terrenos incluidos en áreas o sectores ya delimitados, así como la de los terceros que, en su condición de aspirantes a agentes urbanizadores, pudiesen concurrir de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística y en los artículos 1.11.12, 1.11.13 y 1.11.14 de estas Normas.

1.7. CAPÍTULO VII

ÁMBITO DE COMPETENCIAS URBANÍSTICAS EN MATERIA DE PLANEAMIENTO

Artículo 1.7.1. Competencias para la formulación de los instrumentos de planeamiento.

1. En ejercicio de la potestad de planeamiento, corresponde al Municipio de Los Palacios y Villafranca la formulación de:

A) Los siguientes instrumentos de planeamiento general, sin perjuicio de las competencias que a tal efecto ostenta la

Administración de la Junta de Andalucía en ejercicio de la sustitución municipal en los supuestos previstos en los artículos 31.2.A) b) y 36.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

a) Planes de Ordenación Intermunicipales cuando exista acuerdo con cualquiera de los municipios limítrofes a Los Palacios y Villafranca cuyo término se vea afectado por dicha ordenación.

b) Planes de sectorización.

c) Cuantas innovaciones pudiesen realizarse al presente Plan General de Ordenación Urbanística.

B) Los restantes instrumentos de planeamiento, y en concreto:

a) Planes Parciales de Ordenación.

b) Planes Especiales de ámbito municipal.

c) Estudios de detalles.

d) Catálogos.

2. En ejercicio de la potestad de planeamiento, corresponde al Municipio de Los Palacios y Villafranca la tramitación de los instrumentos de planeamiento a los que se hace referencia en el apartado anterior, con independencia de a quién pudiera corresponder la formulación de los mismos, y sin perjuicio de las competencias que, de conformidad con la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, correspondan a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

3. Cumplimentada la tramitación de los instrumentos de planeamiento, incluida la emisión de los preceptivos informes, pronunciamientos y dictámenes de las distintas Administraciones, organismos y entidades que, en su caso, sean necesarios, compete al Municipio de Los Palacios y Villafranca la aprobación definitiva de:

a) Las modificaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística cuando no afecten a las determinaciones que, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y este instrumento de planeamiento reconozco como estructurales.

b) Los Planes Parciales de Ordenación que no desarrollen Planes de Ordenación Intermunicipal, cuya formulación haya correspondido a la Administración de la Junta de Andalucía.

c) Los Planes Especiales de incidencia o ámbito municipal.

d) Los Estudios de Detalle de ámbito municipal.

e) Los Catálogos de ámbito municipal.

1.8 CAPÍTULO VIII

EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 1.8.1. El aprovechamiento objetivo.

Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el presente Plan General de Ordenación Urbanística o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Artículo 1.8.2. El aprovechamiento subjetivo .

Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.

Artículo 1.8.3. El aprovechamiento medio .

Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construable del uso y tipología característico que este Plan General establece por cada metro cuadrado de suelo pertene-

ciente para cada área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permite materializar en sus terrenos.

Artículo 1.8.4. Determinación del aprovechamiento medio.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, los Planes de Ordenación Intermunicipal o Planes de Sectorización que lo complementen, determina, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimita.

2. El cálculo del aprovechamiento medio, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre se realizará la forma prevista en los artículos correspondientes al régimen urbanístico del suelo, según la clase y categoría de suelo de que se trate.

Artículo 1.8.5. Coeficientes de uso y tipología.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística establece justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás.

2. A tal efecto, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, este Plan General prevé los coeficientes de ponderación que valoran los distintos rendimientos económicos de los usos y tipologías previstos.

El presente Plan, con carácter general, establece los siguientes coeficientes correctores:

a) Coeficiente de uso:

- Vivienda libre: 1,00.
- Vivienda protegida: 0,75.
- Industrial y Almacenamiento: 0,75.
- Servicios terciarios: 0,90.
- Equipamientos privados: 0,85.

b) Coeficiente de tipología:

- Edificación unifamiliar: 1,00.
- Edificación plurifamiliar: 0,95.

3. El coeficiente tipológico únicamente se aplicará cuando el uso sea residencial y vivienda libre. En estos casos el coeficiente homogeneizador resultante a aplicar será igual al producto del coeficiente de uso por el coeficiente tipológico.

4. El Plan Parcial de Ordenación o, en su caso, el Plan Especial que establezca la Ordenación detallada de los sectores o áreas, concretarán, respetando los criterios de este Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Artículo 1.8.6. Coeficiente de urbanización.

En aplicación del artículo 6.1.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, el presente Plan General de Ordenación Urbanística establece justificadamente un coeficiente de urbanización para un sector dentro de un área de reparto que expresa el valor que atribuye a la merma en el rendimiento económico de un sector en relación a los demás del área de reparto por un coste de infraestructura muy diferente.

Coeficiente de Urbanización: 0,90.

Artículo 1.8.7. Transferencias de aprovechamientos.

1. Los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no

puedan materializar en una u otro, a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. La transferencia determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legítima su materialización por éstos.

2. En desarrollo de las determinaciones del presente Plan General o, en su caso, de sus posteriores innovaciones, procederá la transferencia de aprovechamiento en los siguientes supuestos:

a. Para la compensación de propietarios de suelo urbano no consolidado incluidos en una misma área de reparto, siempre que la ejecución urbanística no se efectúe en el seno de una unidad de ejecución.

b. Para la obtención de terrenos dotacionales cuando se trata de obras públicas ordinarias u obras urbanizadoras no integradas.

3. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio de Los Palacios y Villafranca, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados.

4. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.

Artículo 1.8.8. Reservas de aprovechamiento.

1. Con motivo de la obtención, conforme a esta Ley, de terrenos con destino dotacional, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

2. Según que la transmisión determinante de la obtención sea a Título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva en su favor:

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no sea posible su materialización, en términos de aprovechamiento objetivo, directa e inmediatamente.

b) La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente al terreno dotacional público.

3. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

4. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio o la Administración expropiante.

El municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

5. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres

años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo.

Artículo 1.8.9. El Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

1. En el Registro de Transferencias de Aprovechamientos del Municipio de Los Palacios y Villafranca se inscribirán:

- a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.
- b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier Título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.
- c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2. Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de aquellos a cuyo favor figure la citada carga.

1.9. CAPÍTULO IX

DISPOSICIONES SOBRE PARCELACIONES Y MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

Artículo 1.9.1. Parcelación urbanística.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se considera parcelación urbanística:

- a. En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
- b. En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifiesta de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

Artículo 1.9.2. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

1. Se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos cuando los actos o usos que se pretenden implantar pueden dar lugar a la demanda de servicios e infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de la explotación primaria, o que tengan un carácter específicamente urbano.

2. No podrán realizarse obras de cercado o cerramiento en parcelas de superficies inferiores a las señaladas en el Título 8 de estas ordenanzas según el ámbito de ordenación correspondiente, excepto cuando se trate de invernaderos o explotaciones agrarias y quede suficientemente justificada la necesidad del vallado.

3. En el caso de viviendas unifamiliares que puedan ser autorizadas por su necesaria implantación y vinculación a la actividad agropecuaria, no podrán localizarse en parcelas de dimensiones inferiores a las señaladas en el Título 8 de estas ordenanzas según el ámbito de ordenación, y en particular su superficie deberá posibilitar la rentabilidad de la explotación agrícola y justificarse que, según el rendimiento estimado, el titular merecería la consideración de agricultor profesional, según la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

4. No se permitirán aperturas de nuevos caminos rurales ni la pavimentación de los ya existentes excepto que se encuentren integrados en proyectos de explotación o transformación agraria debidamente autorizados por la administración competente en la materia.

5. No se permitirá la dotación de infraestructuras comunes o concentradas para más de dos parcelas.

6. No se permitirán obras de captación de agua a distancias menores de 100 m. de cualquier otra captación.

7. Igualmente no podrán localizarse registros de acometida de energía eléctrica de baja tensión a distancias inferiores a 200 m. entre sí, excepto en zonas regables y áreas ganaderas y de agricultura intensiva cuando se justifique debidamente en base a las necesidades de la producción agraria.

8. Con objeto de garantizar la condición de aislada de las construcciones y edificaciones en S.N.U. éstas se localizarán como mínimo a distancias no inferiores a 10,00 m. de todos los lindes de la finca donde se emplacen y todo ello sin perjuicio de las condiciones particulares de implantación, según el tipo de actividad, que se señalan en el Título 8 de estas normas y en la Fichas de Suelo No Urbanizable.

Artículo 1.9.3. Condiciones y requisitos de los actos de parcelación.

1. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 17.2 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo y en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y a las condiciones que establece el presente Plan General e instrumentos que lo desarrollen.

2. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad por parte del Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca.

3. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad que apruebe el Municipio quedan condicionadas a la presentación ante el Ayuntamiento de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. El transcurso del plazo de tres meses desde el otorgamiento de la licencia sin que se produzca la presentación de dicha determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad en la forma y efectos previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por el Alcalde de Los Palacios y Villafranca por razones justificadas.

4. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

Artículo 1.9.4. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación detallada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.

Se exceptúan de esta regla las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

2. En terrenos que, conforme a lo previsto en el presente Plan General, tengan el régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas. Quedan comprendidos en el supuesto de esta regla los suelos con la clasificación de no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que están adscritos, y fuesen clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 1.9.5. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

1. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en las presentes Normas para cada uso, tipología, según la clase y categoría de suelo de que se trate, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

2. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el presente Plan General, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

3. Aquellos a los que la ordenación urbanística le asigne una edificabilidad en función de su superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

4. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos. A estos efectos, la licencia municipal que autorice estas edificaciones e instalaciones expresará la superficie de la misma, la cual quedará afecta con carácter real a las obras e instalaciones autorizadas. Dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga como finalidad o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. En este supuesto quedarán comprendidas las viviendas unifamiliares aisladas que se autoricen por cumplir los requerimientos exigidos por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y las Normas del presente Plan General.

Artículo 1.9.6. Parcelación y segregación de fincas en suelo no urbanizable.

1. En suelo no urbanizable no podrán efectuarse divisiones o segregaciones de fincas o parcelas en contra de lo dispuesto por la legislación agraria.

2. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, según se definen en el artículo 1.9.1. de estas normas. Así mismo quedan prohibidas todas aquellas parcelaciones en las que incurran alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando, como producto de una segregación, resulten lotes o parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo establecida por la normativa sectorial agraria.

b) Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización y subdivisión del terreno en lotes o parcelas de forma conjunta o pueda deducirse en todo caso la existencia de un proyecto de urbanización unitario.

c) Cuando las parcelas o fincas resultantes dispongan de accesos comunes y exclusivos sobre caminos o viales que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales.

d) Cuando las parcelas resultantes cuenten con infraestructura de abastecimiento y saneamiento común, salvo que se encuentren integrados dentro de un plan del Ministerio o Consejería de Agricultura.

e) Cuando las fincas resultantes cuenten con suministro de energía eléctrica común para el conjunto o para cada una de las parcelas, con la misma excepción que en el párrafo anterior.

f) Cuando alguna de las parcelas estuviese ocupada por un uso dotacional de cualquier tipo (deportivo, recreativo, etc.).

g) Cuando exista publicidad exterior o impresa de carácter mercantil que no contenga referencias inequívocas del acto aprobatorio de la actuación ya tenga ésta carácter urbanístico o rústico.

h) Cuando como producto de una segregación resulten lotes o parcelas de superficie inferior a las situadas en su entorno y no estén amparadas por un Proyecto de Actuación o Plan Especial de Interés Público Aprobado Definitivamente. En esta situación, únicamente se aprobarán segregaciones en que las parcelas tengan una superficie mínima superior al doble de la unidad mínima de cultivo.

i) Cuando se evidencie que las actividades que se van a desarrollar sobre la parcela o parcelas resultantes no van a ser de naturaleza agropecuaria u otros usos característicos o permitidos en la categoría de suelo no urbanizable a la que pertenezca la finca. A estos efectos cualquier uso que se legitime en base a un Proyecto de Actuación o Plan Especial de Interés Público deberá contar con la aprobación definitiva previa o simultáneamente a la segregación de la parcela donde se implanta.

j) Cuando se induzca a la formación de nuevos asentamientos en aplicación del artículo 1.9.2 de éstas Normas Urbanísticas.

3. Con objeto de favorecer el control sobre procesos de parcelación urbanística en S.N.U. se establece la obligatoriedad de la previa concesión de licencia municipal a toda segregación de terrenos que implique la aparición de lotes o parcelas de superficies inferiores a 1,00 ha. en áreas de regadíos permanentes y 2,00 ha. en terrenos de secano. En la solicitud deberán aportarse garantías suficientes de la finalidad no urbanística de la segregación. La anchura mínima de las fincas agrícolas a caminos existentes será de al menos 10,00 metros.

Será necesario, para la obtención de la citada licencia municipal, incorporar un proyecto de parcelación o segregación con las obras e infraestructuras existentes en la parcela. Así mismo será necesario que dichas obras e infraestructuras existentes se adecuen a las determinaciones establecidas en estas ordenanzas para las nuevas parcelas solicitadas. Además se deberá aportar, a efectos de comprobación, copia de la correspondiente escritura pública de los terrenos afectados.

1.10. CAPÍTULO X

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DIRECTA EN EL MERCADO DE SUELO Y POLÍTICA EN MATERIA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.10.1. Instrumentos de intervención directa en el mercado del suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contempla entre sus finalidades la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo. En cumplimiento de estos fines, son mecanismos que inciden en la formación del precio del suelo, y en consecuencia, inciden en el precio de la vivienda los siguientes:

a) La instrumentación de mecanismos que habilitan la intervención del agente urbanizador en el seno de los sistemas de actuación.

b) La facultad de sustituir motivadamente el sistema de actuación en tanto dicho sistema no haya quedado establecido.

2. Sin perjuicio de lo anterior, son instrumentos de intervención directa en el mercado del suelo los siguientes:

a) Los patrimonios públicos de suelo, y en particular la constitución y gestión del Patrimonio Municipal del Suelo de Los Palacios y Villafranca.

b) La constitución de derechos de superficie.

c) La delimitación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 1.10.2. Localización e incremento de reservas de terrenos con destino a viviendas de protección pública.

1. Los instrumentos que contengan la ordenación detallada de las correspondientes áreas o sectores sobre la que deban contemplarse las reservas de terrenos a que hace referencia el artículo 10 de la Ley 7/2002 para su destino a viviendas protegidas, definirán la concreta ubicación de estos terrenos, que quedarán sujetos a dicha calificación.

2. La expresa localización por parte del Plan Parcial de Ordenación o del Plan Especial de Reforma Interior de los suelos sobre el que deba implantarse las viviendas de protección pública, significará la indefinida calificación de los terrenos a dicho uso, salvo que se produzca la innovación de la ordenación urbanística.

3. Con objeto de poner a disposición mayor cantidad de viviendas de protección pública, el instrumento de planeamiento de desarrollo que ordene el área o sector podrá aumentar el número de viviendas de protección pública resultantes en un máximo de un diez por ciento (10%) de las viviendas totales del sector. Dicho incremento no podrá traducirse en un aumento de la edificabilidad del sector, ni especialmente, en un aumento de la edificabilidad máxima permitida para los usos residenciales.

SECCIÓN SEGUNDA. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO DE LOS PALACIOS Y VILAFRANCA

Artículo 1.10.3. Titularidad y gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

Al Municipio de los Palacios y Villafranca compete mantener y gestionar el Patrimonio Municipal de Suelo, sin perjuicio de las facultades que le asisten para atribuir su titularidad y gestión a organismos y entidades de él dependientes, de conformidad con lo establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la legislación general que resulte de aplicación.

Artículo 1.10.4. Finalidades del Patrimonio Municipal de Suelo.

El Patrimonio Municipal de Suelo de Los Palacios y Villafranca tiene las siguientes finalidades:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) Facilitar la ejecución del presente Plan General de Ordenación Urbanística, así como de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen o complementen.

c) Consegir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección pública en el Municipio.

Artículo 1.10.5. Naturaleza del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo de Los Palacios y Villafranca constituye un patrimonio independiente y separado del resto de los bienes de naturaleza patrimonial del Municipio,

quedando vinculado a los destinos previstos en el artículo 280 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en especial en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y las normas contenidas en el presente Plan General.

2. A tal efecto, el Municipio de Villafranca y los Palacios anotará en el Registro del Patrimonio Municipal de Suelo cuantas operaciones se realicen sobre los bienes y recursos integrados en el mismo.

Artículo 1.10.6. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo de Los Palacios y Villafranca.

Forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo, los siguientes bienes y recursos:

1. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca, en los términos previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan al Municipio en concepto de la participación de la colectividad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, ya sea por ministerio de la Ley o en virtud de convenio urbanístico.

3. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los casos previstos en la legislación urbanística.

4. Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

5. El importe de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas.

6. Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca en virtud de cualquier Título con el fin de su incorporación al mismo.

7. Los adquiridos como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

8. Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos y, entre estos, los que sean objeto de permuta en la forma prevista en la legislación de aplicación.

9. Los cedidos al Municipio por particulares o Administraciones públicas con objeto de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, o vinculados o condicionados a un uso que sea compatible con los destinos del Patrimonio Municipal de Suelo, o sea propio de los mismos.

10. Los ingresos obtenidos en virtud de convenio urbanístico, salvo las aportaciones que tengan por objeto la imputación de gastos de urbanización, en cuyo caso quedarán afectas a la satisfacción de dicha finalidad.

Artículo 1.10.7. Reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística o las innovaciones que en él se efectúen podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

2. En ausencia de determinaciones contenidas en este Plan o sus innovaciones, el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca podrá proceder a delimitar estas reservas de suelo en cualquier clase de suelo y por el procedimiento de la delimitación de las unidades de ejecución, previsto en el artículo 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. Efectos de la delimitación de reservas. La delimitación de las reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo tiene los siguientes efectos:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos. La prórroga que será acordada por el Pleno de Ayuntamiento,

deberá fundarse en causa justificada y acordarse previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto a favor del Municipio de Los Palacios y Villafranca.

Artículo 1.10.8. Destino de los inmuebles integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

De conformidad con lo dispuesto en el Capítulo II Título V de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, y en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los terrenos y construcciones que estén integrados o deban integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo de Los Palacios y Villafranca se destinarán, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección pública de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75.1a de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

b) A usos declarados de interés público, en la forma que determina la legislación urbanística de aplicación.

Artículo 1.10.9. Destino de los restantes recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Los ingresos y demás recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo y, en consecuencia, los derivados de su propia gestión, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c) La promoción de viviendas de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones del Municipio. La cantidad que pueda destinarse a esta finalidad estará representada por el máximo permitido en la legislación aplicable.

SECCIÓN TERCERA. DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 1.10.10. Constitución de derecho de superficie.

1. El Municipio de Los Palacios y Villafranca, de conformidad con lo dispuesto en las normas del Derecho Civil, el Capítulo III del Título V de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, y 77 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrá constituir derechos de superficie en bienes de su propiedad, integrantes o no del Patrimonio Municipal del Suelo, con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. La concesión del derecho de superficie por cualquier Administración y demás entidades públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

3. La adjudicación y cesión del derecho de superficie habrá de acogerse a lo dispuesto en los pliegos que rijan el correspondiente concurso, conforme a las leyes generales de aplicación.

SECCIÓN CUARTA. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 1.10.11. Delimitación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

De conformidad con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, a efectos de garantizar el cumplimiento del instrumento de planeamiento, incrementar el Patrimonio Mu-

nicipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, el Municipio de Los Palacios y Villafranca podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.

Artículo 1.10.12. Procedimiento para la delimitación de las áreas para el ejercicio de tanteo y retracto.

La delimitación de las áreas para el ejercicio de tanteo y retracto que se efectúen por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca podrá contenerse en cualquier instrumento de planeamiento urbanístico y, en todo caso, efectuarse mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, regulado en el artículo 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

1.11. CAPÍTULO XI

LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.11.1. Actuación pública y participación privada.

1. En el ámbito de su competencia, corresponde al Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca, la dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística, con participación, en los términos previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de los particulares.

2. Sin perjuicio de la competencia de otras Administraciones públicas, la actividad de ejecución corresponde íntegramente al Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca cuando el sistema de ejecución sea de naturaleza pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.

3. Cuando en el presente Plan General, o con posterioridad al mismo, se establezca como sistema de actuación el de compensación, la actividad de ejecución corresponderá a los particulares.

Artículo 1.11.2. La actividad administrativa de ejecución.

La ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística de los Palacios y Villafranca y de los instrumentos de planeamiento que los complementan o desarrollan, comprende:

1. La determinación por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca del carácter público o privado y de la forma de gestión de la actividad de ejecución.

2. La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de planeamiento.

3. La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, cuando existan dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.

4. La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente unidad de ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación.

5. La realización de obras públicas ordinarias y la exigencia, dirección, inspección y control de cualquier actividad de ejecución.

La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación cuando así se prevé expresamente en este Plan General de Ordenación Urbanística.

6. La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

Artículo 1.11.3. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

Los plazos a los que se refiere el apartado 2 del artículo 18 de la Ley 7/2002 se fijarán en los instrumentos que desarrollen o complementen el presente Plan General, o por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca para las correspondientes áreas, sectores y unidades de ejecución por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.

Artículo 1.11.4. El incumplimiento de los plazos máximos.

1. Cuando la actividad de ejecución se desarrolle en régimen de gestión privada, el incumplimiento de los plazos máximos previstos en el planeamiento o, en su defecto, en cualquier otro instrumento de gestión, legitimará el cambio del sistema de actuación ya establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución previa declaración del incumplimiento a que se refiere la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en su caso.

2. En tanto que el sistema no se encuentre establecido, con independencia de los plazos previstos o en ausencia de determinaciones al respecto, se facultará en todo momento la presentación de iniciativa por parte de los propietarios o de agente urbanizador interesados en asumir la responsabilidad de la actividad urbanizadora, por el procedimiento previsto para cada caso en la Ley 7/2002, de diciembre. En idéntico supuesto se facultará el cambio del sistema privado, por parte del Ayuntamiento y de forma motivada, por otro público. En tal caso, el Ayuntamiento preferirá la gestión indirecta del sistema público, debiendo proceder a la convocatoria del concurso, conforme a lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 1.11.5. Las formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución.

Para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca podrá utilizar todas las formas o modalidades de gestión directa o indirecta admitidas por la legislación urbanística, de régimen jurídico y contratación de las Administraciones públicas y de régimen local, en el marco de lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 1.11.6. Presupuestos de la ejecución.

1. El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los legitimados para iniciar el establecimiento del sistema podrán realizar los actos jurídicos necesarios, incluidos los de formulación y presentación ante este Ayuntamiento del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada, siempre que esté delimitada la unidad de ejecución y el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca haya seleccionado el sistema de actuación de compensación.

3. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultánea a la edificación, cuando el instrumento de planeamiento prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

Artículo 1.11.7. Sujetos legitimados.

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca, conforme a lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. A estos efectos, en virtud de las disposiciones de este Plan General de Ordenación Urbanística, se entiende legi-

timado para realizar actos jurídicos de ejecución dirigidos al establecimiento del sistema a cualquier persona, propietario o no del suelo, interesada en asumir la responsabilidad de la actividad de ejecución de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 1.11.8. La reparcelación. Concepto y clases.

1. Con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tendrá por objeto cualquiera de los siguientes objetos:

a) la regularización de las fincas existentes.

b) la justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.

c) la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.

d) la adjudicación al municipio de Los Palacios y Villafranca de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) la adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma, ya sea por compensación de la diferencia de aprovechamiento entre distintas unidades de ejecución del área de reparto, o por la adscripción de suelos destinados a sistemas generales en el presente Plan General.

f) la sustitución en el patrimonio de los propietarios, en caso de aportación forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, ya sea de fincas afectas a los gastos de urbanización o parcelas en las que se hayan deducidos los costes de urbanización estimados.

3. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.

4. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.

SECCIÓN SEGUNDA. LA EJECUCIÓN EN EL SENO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 1.11.9. Unidades de ejecución.

1. Las unidades de ejecución son la comunidad de referencia para el reparto de las cargas y beneficios en la gestión urbanística que se lleve a cabo en las áreas y ámbitos de suelo urbano no consolidado, y los sectores de suelo urbanizable. Todo ello, tiene su reflejo en los Planos y Fichas de Ordenación Pormenorizada correspondientes.

2. La delimitación de las unidades de ejecución se efectúa atendiendo a las características y requisitos previstos al efecto en el artículo 105 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. Salvo determinación en contrario prevista en el presente Plan General respecto a algunos de los sectores delimitados en suelo urbanizable, las unidades de ejecución se entienden que coinciden con el ámbito de los diferentes sectores, todo ello sin perjuicio que proceda a una nueva delimitación de unidades de ejecución y de conformidad con lo

dispuesto en los artículos 105 y 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Sin perjuicio de lo anterior, los terrenos reservados por este Plan General a sistemas generales y que hayan quedado adscritos a los distintos sectores, se obtendrán en el marco de su ejecución, materializándose en éstos los aprovechamientos a los que tengan derecho los propietarios de los terrenos a los efectos de su obtención y valoración.

4. En el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente o, de oficio o a instancia de persona interesada, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución previsto en el artículo 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre o, el Municipio de Los Palacios y Villafranca podrá, en tanto que el sistema no haya quedado establecido, modificar, reajustar o delimitar las unidades de ejecución.

Artículo 1.11.10. Los sistemas de actuación.

1. Para cada área o sector o, en su caso, unidad de ejecución el Municipio de Los Palacios y Villafranca elegirá el sistema de actuación que estime más conveniente de entre los siguientes:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.

2. La elección del sistema podrá quedar efectuada en las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística si así se expresa en las fichas correspondientes a cada área o sector; en su defecto, en el instrumento de planeamiento de desarrollo o, en última instancia, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución regulado en el artículo 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La elección de un sistema de actuación, no será obstáculo para que de forma motivada, y por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución, el Municipio de Los Palacios y Villafranca pueda cambiar el sistema de actuación inicial por cualquier otro siempre que aquél no haya quedado establecido.

3. Los terrenos incluidos en la unidad de ejecución quedarán afectados al cumplimiento de los deberes y las obligaciones inherentes al sistema de ejecución que se haya establecido para su gestión.

4. Por idéntico procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, el Municipio de Los Palacios y Villafranca podrá motivadamente, y siempre que éste no haya quedado establecido, cambiar el sistema de actuación elegido.

5. En la ficha correspondiente a las áreas, sectores o unidades de ejecución contenidas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, se contemplan, en cada caso, las instrucciones y criterios para el desarrollo del planeamiento en el ámbito correspondiente.

Artículo 1.11.11. Establecimiento del sistema de actuación.

En defecto de disposiciones legales y reglamentarias de superior jerarquía, a los efectos de lo dispuesto en estas Normas, se entiende por establecido el sistema de actuación:

1. En el sistema de expropiación, con la aprobación de la relación de propietarios y la descripción de los bienes y derechos o con la aprobación del expediente de tasación conjunta; cuando se actúe por medio de agente urbanizador, con la adjudicación del concurso al agente urbanizador.

2. En el sistema de cooperación, con el acuerdo de iniciación del sistema.

3. En el sistema de compensación, con la aprobación de la iniciativa formulada por el propietario único, la suscripción del convenio con la totalidad de los propietarios o, en su caso, con el otorgamiento de la escritura de constitución del la Junta de Compensación.

Artículo 1.11.12. El sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, el Municipio de Los Palacios y Villafranca, o en el ámbito de sus competencias otra Administración actuante, aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquier forma de gestión, directa o indirecta, prevista en la legislación aplicable.

3. La ejecución mediante el sistema de expropiación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 114 a 122, y concordantes, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

4. La participación del agente urbanizador en el sistema de expropiación quedará sujeta a su legitimación por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca previa selección del mismo por el procedimiento previsto al efecto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 1.11.13. El sistema de cooperación.

1. En el sistema de actuación de cooperación los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita; soportan la ocupación de cualquier terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización, otorgando al Municipio de Los Palacios y Villafranca la disposición fiduciaria de éstos; y abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

2. La ejecución mediante el sistema de cooperación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 123 a 128, y concordantes, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. La participación del agente urbanizador en el sistema de cooperación quedará sujeta a su legitimación por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca previa selección del mismo por el procedimiento previsto en el artículo 118 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 1.11.14. El sistema de compensación.

1. En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

2. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 138 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. No obstante, a pesar de que no estén legalmente obligados, la totalidad de los propietarios podrán constituirse en Junta de Compensación para una mejor organización y gestión.

3. La ejecución mediante el sistema de compensación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 129 a 138, y concordantes, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

4. La participación del agente urbanizador en el sistema de compensación precisará de su legitimación mediante la selección de su iniciativa en pública concurrencia de conformidad con el procedimiento previsto en los artículos 130 y 131 de la Ley de Ordenación Urbanística.

A estos efectos, podrán presentar iniciativa como aspirante a agente urbanizador cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, en cualquier momento, siempre que no se haya establecido el mismo en virtud de iniciativa presentada por propietarios que

representen más del cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución.

5. El agente urbanizador que sea seleccionado como tal por el Municipio de Los Palacios y Villafranca asumirá, por medio de su posición en la Junta de Compensación, frente a éste la responsabilidad de la ejecución del sistema y de la materialización de la urbanización de conformidad con la ordenación urbanística, de forma que la participación de cuantos propietarios se incorporen a su propuesta no mermará su responsabilidad ante este Municipio.

Artículo 1.11.15 Los gastos de urbanización.

1. La inclusión en el proceso de urbanización y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a los propietarios, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes, según los conceptos relacionados en el artículo 113 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

2. A estos efectos, cuando las obras de urbanización y ejecución beneficie de forma directa a diferentes áreas o sectores, los gastos generados serán distribuidos de forma proporcional entre los propietarios de los diferentes ámbitos beneficiados.

3. Los gastos incorporarán la parte proporcional que corresponda a las distintas áreas o sectores en la participación de la financiación de las obras de los sistemas generales previstos, o el reforzamiento de los existentes, garantizando su funcionalidad. Corresponderá a las respectivas áreas o sectores, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 113.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la ejecución de las obras de urbanización de los Sistemas Generales que se localicen en el interior del área o sector.

4. Asimismo, se consideran como gastos de urbanización incluidos en el ámbito de actuación los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de los viarios físicamente limitados a dichos ámbitos, aunque no se encuentren grafiados dentro de los mismos.

SECCIÓN TERCERA. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE DOTACIONES

Artículo 1.11.16. Obtención de suelo destinado a dotaciones.

1. El suelo destinado a dotaciones, entre los que se incluyen aquellos reservados para sistemas generales, se obtiene:

a) Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa cuando exista necesidad de anticipar su adquisición, situándose el Ayuntamiento en lugar de los expropiados u ocupados para hacer valer su derecho en la actuación urbanística a la que estos terrenos estén adscritos.

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.

b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

3. A los efectos previstos en la letra a) del apartado anterior, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el presente Plan General prevé la cuota de urbanización de sistemas generales que se imputa a cada una de las áreas o sectores delimitados, así como, la carga que se impone a los mismos en concepto del prorrateo de las obras que vayan a servir a varias unidades de ejecución, en la proporción que le corresponde.

4. Una vez que sea delimitada la unidad de ejecución, entendiéndose que la misma coincide con la del área o sector en caso de ausencia de determinación expresa en contrario, el Municipio de los Palacios y Villafranca podrá ejecutar los sistemas generales adscritos o incluidos en unidades de ejecución con carácter previo a la urbanización del mismo, por considerar que su ejecución redundará en una mejor desarrollo de ese u otros ámbitos del Municipio y que ello resulta necesario para la conexión, coherencia y continuidad de los servicios e infraestructuras previstos.

Artículo 1.11.17. Las actuaciones urbanizadoras no integradas (AUNI).

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por el municipio delimitación de unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.

b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

c) Transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.

d) Adquisición por expropiación, compra o permuta.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el Municipio de Los Palacios y Villafranca podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar.

4. A tal efecto, en el presente Plan General de Ordenación Urbanística se comprenden ámbitos identificados como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNI) en el plano 05 de Ordenación Estructural, susceptibles de ser ejecutadas por el procedimiento descrito, previa concreción del ámbito afectado y obras ordinarias previstas a través del correspondiente proyecto.

SECCIÓN CUARTA . LA EXPROPIACIÓN POR RAZÓN DE URBANISMO

Artículo 1.11.18. Supuestos expropiatorios para la ejecución del Plan General.

1. En el marco de los supuestos expropiatorios establecidos en el artículo 160 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, procederá la expropiación forzosa por razón de urbanismo en los siguientes supuestos:

a. La elección efectuada por el presente Plan General del sistema de expropiación para la ejecución de la unidad de ejecución, así como la determinación de este sistema en sustitución del de compensación en los supuestos previstos en la Ley y en las presentes Normas.

b. El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por el Ayuntamiento de los Palacios y Villafranca, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de an-

participar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.

c. La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a esta Ley.

d. La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

e. Por incumplimiento de la función social de la propiedad, cuando dicha declaración esté motivada por:

- La inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.

- El transcurso de los plazos previstos en los instrumentos de planeamiento para inicio o terminación de las viviendas protegidas que hayan sido reservadas en el correspondiente área o sector.

- La inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

f. Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la disposición adicional primera, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

g. La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

h. La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

i. La obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

j. Otros previstos por la legislación general aplicable.

1.12. CAPÍTULO XII

CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES. LA RUINA

Artículo 1.12.1. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlo a usos que resulten compatibles con la ordenación urbanística, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.

2. El Municipio de Los Palacios y Villafranca podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el apartado anterior.

Artículo 1.12.2. Límites del deber normal de conservación y rehabilitación.

1. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación y rehabilitación.

El contenido normal del deber de conservación y rehabilitación está representado por la mitad del valor de una cons-

trucción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

3. El Municipio de Los Palacios y Villafranca podrá establecer, en todo caso, ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble, así como bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 1.12.3. Conservación de terrenos, construcciones y edificaciones.

1. Las edificaciones y construcciones deberán mantenerse en condiciones de seguridad salubridad y ornato público en la forma y condiciones que establezca, en su caso, las ordenanzas municipales que se dicten al efecto, debiendo en todo caso respetarse las siguientes determinaciones:

a. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de su estructura frente a la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores, conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones.

Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiere, deberán mantenerse en condiciones de seguridad contra el fuego y accidentes.

b. Condiciones de salubridad: Se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación.

c. Además deberán conservar en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

d. Condiciones de ornato: Se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas, reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecuarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

2. Los terrenos con destino urbano deberán mantenerse limpios de vegetación y restos de Residuos.

3. Los terrenos no urbanizables, así como aquellos que no estén en proceso de urbanización, deberán conservarse en las condiciones de salubridad y ornato públicos adecuadas al mismo. A tal fin, el propietario tiene la obligación de la limpieza periódica que evite la existencia de basuras, desperdicios, malos olores, aguas estancadas, así como la del correcto vallado de las fincas, si ello fuera necesario para la seguridad, salubridad o el ornato.

Artículo 1.12.4. Conservación de urbanizaciones.

1. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley 7/2002, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al municipio o a los pro-

pietarios agrupados en entidad urbanística en los supuestos previstos en dicha Ley.

2. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

3. En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas y aceras, de la red de distribución y servicio, del alumbrado, de las instalaciones de servicio común a la urbanización cualquiera que sea su tipo, de aquellos suelos que sin ser de cesión obligatoria al Municipio, vayan dirigidos a la localización de equipamiento y servicios colectivos, del ajardinamiento de espacios públicos y privados hasta el momento de su recepción definitiva por el Ayuntamiento, en caso de ser objeto de cesión, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

4. A los efectos de las obligaciones reguladas en este Capítulo, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares.

5. En tanto la urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, su conservación y mantenimiento y puesta en perfecto estado de funcionamiento serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora.

Artículo 1.12.5. Órdenes de ejecución.

1. El Municipio de Los Palacios y Villafranca dictará órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

2. Con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a este municipio para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, según ha quedado expresado.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad, valor máximo previsto en el artículo 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la Ley 7/2002, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Artículo 1.12.6. La ruina urbanística.

1. Procede la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de anteriores órdenes de ejecución, o en su caso, de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. En la declaración de la situación legal de ruina urbanística deberán disponerse las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

3. Declarada la ruina urbanística el propietario estará obligado rehabilitar completamente el inmueble o a demolerlo, según estime conveniente. La demolición no procederá cuando se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida, o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección.

Asimismo, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

4. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas del Municipio, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la Ley 7/2002.

Artículo 1.12.7. La ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde del Municipio de Los Palacios y Villafranca estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. La adopción de cuantas medidas se estimen convenientes no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

1.13. CAPÍTULO XIII

DISPOSICIONES EN MATERIA DE INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 1.13.1. Actos sujetos a la obtención de licencias urbanísticas.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, de conformidad con el artículo 242.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio, los actos relacionados en los artículos 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 1 del Reglamento de disciplina Urbanística, aprobado por R.D. 2187/1978, de 23 de junio y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes, .

2. En particular, estarán sujetas a la previa concesión de la licencia las siguientes obras o actuaciones:

a) Obras de nueva edificación, incluidas las de reconstrucción, sustitución, nueva planta, prefabricadas y ampliación.

b) Obras en los edificios, tales como las de restauración, rehabilitación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras puntuales.

c) Obras de demolición.

d) La ocupación y primera utilización de los edificios, e instalaciones en general.

e) Modificación del uso de los edificios e instalaciones, o locales integrantes de los mismos.

f) Instalaciones de vallas publicitarias.

g) Parcelaciones, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de licencias.

h) Movimiento de tierras, si no están comprendidas en un proyecto de obras aprobado .

i) Extracción áridos o explotación de canteras.

j) Depósito de materiales.

k) La instalación de plásticos u otros materiales que hayan de servir al cultivo en invernaderos.

l) La tala de masas arbóreas y vegetación arbustiva, la corta de árboles integrados en estas masa arbórea o aislados, cuando sean de gran porte, antigüedad o interés general desde el punto de vista urbano, así como de árboles aislados que sean objeto de protección.

m) Obras de urbanización o de instalación de servicios, incluidas las obras de vialidad o infraestructuras, en el suelo, si no forman parte de un proyecto de urbanización aprobado.

n) Instalación de andamios, cuando no vaya aparejada a otra actuación que requiera licencia u orden de ejecución.

ñ) Colocación de muestras, banderines, marquesinas y cualquier otra instalación publicitaria en los edificios visible desde la vía pública.

o) Instalación de elementos técnicos en los edificios, tales como antenas, ascensores, o chimeneas.

p) La instalación de grúas-torre para las construcciones.

q) Cerramientos de fincas y parcelas.

r) Obras e instalaciones provisionales de cualquier tipo.

s) Los vertidos o emanaciones, ya sean sólidos, líquidos o gaseosos.

3. No precisarán licencia municipal de obras las que sean consecuencia de órdenes de ejecución o de declaración de ruina física inminente, ni tampoco las obras de urbanización incluidas en un proyecto de urbanización.

Artículo 1.13.2. Alcance y contenido de las licencias.

1. Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes Normas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el instrumento de planeamiento, según la clase y destino del suelo y las normas generales de edificación y usos.

2. La licencia urbanística no exime a su titular de la obligación de obtener cualquier otra exigible por la normativa vigente de carácter general o municipal.

3. La licencia se otorgará salvo derecho de propiedad.

Artículo 1.13.3. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

2. El Alcalde del Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca podrá conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada an-

tes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

3. A tal efecto, el Alcalde declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos los plazos que hayan sido establecidos para iniciar o terminar las obras.

5. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución,, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de la Ley 7/2002.

Artículo 1.13.4. Actuaciones promovidas por Administraciones públicas.

1. Están sujetos a licencia los actos promovidos por una Administración pública o sus entidades adscritas o dependientes distintas de la municipal, con excepción de lo dispuesto en el artículo 170 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. No precisarán licencia urbanística las actuaciones promovidas por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca. El acuerdo municipal que las autorice o apruebe, sin embargo, quedará sujeto a los mismos requisitos y a iguales efectos que la propia licencia urbanística.

3. Cuando por concurrir algunos de los supuestos previstos en el artículo 170.2 y 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre o en la legislación sectorial aplicable, las obras estén exentas de la obtención de la previa licencia municipal, la intervención del Municipio de Los Palacios y Villafranca por medio del informe que verse sobre la adecuación o inadecuación de las obras al planeamiento urbanístico, pronunciamiento éste que en cualquier caso será preceptivo, dará lugar al devengo de las obligaciones fiscales que en su caso hubiere generado la concesión de licencia urbanística.

Artículo 1.13.5. Clases de licencias urbanísticas.

Según las obras o actuaciones que tengan por objeto, las licencias urbanísticas pueden ser:

1. De parcelación.
2. De obras.
3. De otras actuaciones urbanísticas.
4. De actividades e instalaciones.
5. De Primera ocupación.
6. De usos y obras de carácter provisional .

Artículo 1.13.6. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

1. La ordenación del procedimiento para le otorgamiento de las licencias se establecerá mediante las correspondientes ordenanzas municipales, que deberá ajustarse a las siguientes reglas:

a) La solicitud definirá suficientemente los actos o usos sujetos a la licencia.

b) Se acompañarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia.

c) Cuando la actuación suponga la ocupación u utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

e) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación vigentes en el momento de la solicitud, debiendo

constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto que se pretende desarrollar a dichas previsiones.

f) La resolución expresa de la licencia deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud.

2. Las Ordenanzas Municipales por las que se rige el procedimiento de concesión de las licencias se contienen en el Anexo I de este Plan General, que tendrán el alcance de Ordenanza Municipal de las señaladas en el artículo 1.6.9. de estas Normas.

Artículo 1.13.7. Obligaciones de los titulares de las licencias.

El titular de una licencia urbanística estará sujeto a las prescripciones particulares de la licencia, a las que se determinan en las correspondientes ordenanzas y a las señaladas a continuación:

1. Ajustar la ejecución de las obras o de la actividad al proyecto autorizado mediante la licencia.

2. Colocar en buenas condiciones y visible desde la vía pública durante el transcurso de las obras, un cartel informativo de las principales características y el alcance de las mismas, su desarrollo y agentes que intervienen, en los términos establecidos en el artículo 178.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. Disponer siempre en la obra de copia de la licencia de edificación concedida.

4. Adoptar todas las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente, tanto respecto a la edificación como a la vía pública.

5. Reparar los desperfectos que la ejecución de las obras puedan causar en la vía pública, constituyendo garantía suficiente al efecto.

6. Retirar, en un plazo no superior a 5 días desde que se considere terminada la obra, los materiales sobrantes, andamios, vallas y cerramientos.

7. Comunicar al Ayuntamiento las incidencias que surjan durante la realización de las obras, que tengan repercusión en la vía pública o en las condiciones de la licencia. En todo caso serán preceptivas las siguientes comunicaciones:

- Inicio de las obras.
- Finalización de las obras, cuando no estén sujetas a licencia de primera ocupación.
- Interrupción justificada de las obras que pueda dar lugar a sobrepasar el plazo de ejecución establecido en la licencia.

Artículo 1.13.8. Transmisión y modificación de Licencias .

1. Cualquier acto de transmisión de licencias urbanísticas deberá ser comunicado por escrito al Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca.

2. Si la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular de la misma constituya idénticas garantías a las que tuviese constituidas el transmitente. Si las obras se hallasen en curso de ejecución, a aquella comunicación deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran las mismas, suscrita de conformidad por ambas partes y por el técnico director de la obra. Sin el cumplimiento de los expresados requisitos, las responsabilidades de todo orden que puedan derivarse serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo propietario de las obras.

3. Requerirán expresa modificación de las licencias concedidas las alteraciones que pretendan introducirse durante la fase de ejecución material de la actuación de que se trate.

2.1. CAPÍTULO I

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Definición.

A los efectos contenidos en este Plan General reciben el nombre de usos los diferentes fines o actividades a que se destinan los terrenos y las edificaciones situadas dentro del ámbito del mismo.

Artículo 2.1.2. Aplicación y tipificación de usos.

1. Las normas contenidas en el presente Título, se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, ya sea por aplicación directa o a través de los instrumentos de planeamiento que se desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título VIII sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

Artículo 2.1.3. Uso Global y Uso Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento, los usos pueden ser globales y pormenorizados.

Uso global.

Es aquel que se asigna a un ámbito o zona territorial determinados con carácter dominante caracterizando su ordenación.

Uso pormenorizado.

Es aquel que tiene un nivel de definición más desagregado y se asigna a una parcela o manzana o zona concreta y que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento.

b.1. El uso pormenorizado puede ser:

b.1.1. Básico: Es aquel que el planeamiento asigna a la zona o sector con carácter preferente y definitorio.

b.1.2. Permitido: Es aquel cuya implantación pueda autorizarse con el uso básico, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

b.2. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

b.2.1. Exclusivo: Es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b.2.2. No exclusivo: Es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Artículo 2.1.4. Usos Globales.

A los efectos de la calificación, el presente Plan establece los siguientes Usos Globales:

- A. USO RESIDENCIAL.
- B. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
- C. USO DOTACIONAL.
- D. USO AGROPECUARIO.

Los usos globales admiten como uso básico cualquiera de los usos pormenorizados en los que se desarrollan, ya sea por el propio Plan General o por algún planeamiento de desarrollo y como uso permitido el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos, se regularán analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

El uso agropecuario se define y desarrolla en el Título VIII. Régimen de suelo no urbanizable.

Artículo 2.1.5. Usos Pormenorizados.

A los efectos de establecer su calificación urbanística pormenorizada, se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados:

Uso Global Residencial.

Uso pormenorizado de vivienda.
Uso Global Actividades Económicas.
Uso pormenorizado de industria y almacenamiento.
Uso pormenorizado de servicios terciarios.
Uso pormenorizado de estaciones de servicio.

Uso Global Dotacional.

Uso pormenorizado de equipamiento y servicios públicos.
Uso pormenorizado de espacios libres.
Usos pormenorizado de viario.
Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras urbanas.

Uso global Agropecuario.

Tienen uso agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganado. Los usos pormenorizados de este uso global se regulan por las disposiciones del Título VIII.

Artículo 2.1.6. Uso Prohibido.

Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Son usos prohibidos:

- Los usos que no sean: El básico, los permitidos, los complementarios, los compatibles cuando estén así contemplados por el Plan General o su compatibilidad se derive por analogía de los usos básicos y permitidos en la zona de que se trate.
- Los usos que superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
- Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 2.1.7. Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos, son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o por los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados, son aquellos que se desarrollan por los particulares o la Administración en régimen de derecho privado, ya se presten a Título lucrativo o gratuito.

Artículo 2.1.8. Usos complementarios y compatibles.

Uso complementario es aquel que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con este.

Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

2.2. CAPÍTULO II

CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 2.2.1. Actividades Toleradas.

Solamente podrán instalarse en todas las clases de suelo, las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación

de las medidas correctoras adecuadas, resultasen aceptables según lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 2.2.2. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este capítulo serán de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona de ordenanza en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en los que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto. No obstante, en calles de tráfico peatonal especialmente intenso en las que no sea aconsejable la disposición de vado y en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela como pueda ser la dimensión de la fachada, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer la dotación de aparcamientos, reducirla, aceptar otras soluciones o incluso prohibirla. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

Artículo 2.2.3 Usos en los sótanos y semisótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamientos, garajes y trasteros.
3. En el primer sótano o semisótano, los usos no residenciales complementarios y no vivideros de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.
4. Se permite el uso terciario-comercial en piezas no viviendas en primer sótano y semisótano bajo Espacios Libres con Concesión Administrativa.
5. Se permite el uso terciario en piezas no vivideras en primer sótano y semisótano de edificios de usos terciarios.
6. Salvo indicación expresa en estas Normas Urbanísticas el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la máxima edificabilidad asignada a los suelos por el Plan General y los Planeamientos de Desarrollo.
7. La superficie de los usos terciarios e industriales permitidos en primer sótano y semisótano computarán a efectos de superficie edificable máxima en un 50%.

Artículo 2.2.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en el mismo edificio o local se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las alberga, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

3. En ningún caso se admitirán usos terciarios sobre viviendas, salvo oficinas con superficie inferior a doscientos (200) metros cuadrados.

4. No podrá modificarse la situación y proporción de los distintos usos que afecten a un edificio en el que coexistan varios de ellos, cuando esta situación y proporción esté fijada por el planeamiento.

Artículo 2.2.5. Pieza habitable o vividera.

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2.3. CAPÍTULO III

USO RESIDENCIAL

Artículo 2.3.1. Definición y usos pormenorizados.

Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas, se incluye en esta actividad los usos anexos, secundarios o auxiliares condicionados a ella.

Este uso global tiene como uso pormenorizado el de vivienda, que es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se distinguen tres categorías:

a. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas sobre una misma parcela con acceso y elementos comunes.

b. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.

Se considerará a todos los efectos viviendas unifamiliares, aquellas en las que parte de la parcela forman con otras partes de parcelas de viviendas unifamiliares un elemento común vinculado a todas ellas e inseparable jurídicamente.

c. Vivienda familiar: Es la situada en edificación urbana constituida por una o dos viviendas agrupadas en una parcela.

3. Vivienda libre y Vivienda de protección pública.

a) La identificación de un sector o área de reforma interior con el uso global de residencial obligará, salvo excepciones, a desarrollar el uso pormenorizado de vivienda en dos clases, el de vivienda libre y el de vivienda protegida en los porcentajes establecidos en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

b) Son viviendas de Protección Pública, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa de aplicación, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa aplicable, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

c) A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a cumplir las condiciones del apartado anterior.

Artículo 2.3.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

1. En las obras de nueva edificación.
2. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
3. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 2.3.3. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

1. Las condiciones de uso, programa y dimensiones mínimas de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.

2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 2ª, Capítulo II, Título II del Decreto 72/1.992, de 5 de mayo, que aprobó las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

3. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina-estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos. La superficie útil mínima será de 36 metros cuadrados.

Artículo 2.3.4. Vivienda exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una pieza vividera, dormitorio o cuarto de estar tendrá ventilación e iluminación directa al espacio público exterior. No se autorizarán piezas vivideras con ventilación e iluminación a través de espacios comunes cubiertos como galerías.

2. Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

Artículo 2.3.5. Vivienda o apartamento interior.

Se permiten las viviendas interiores en las zonas de suelo urbano en las que sus condiciones particulares lo indiquen expresamente. Reunirán las siguientes condiciones:

1. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

3. Al menos dos (2) piezas vivideras tendrán huecos que abran sobre patios vívideros. No está permitido que lo hagan a través de espacios comunes cubiertos como galerías.

Artículo 2.3.6. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en vestíbulos, pasillos y cuartos de baño. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse siempre que no sobrepase, como máximo, el 25% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

Artículo 2.3.7. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación, a lo

estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía o a las que sustituyan a estas.

3. El número y disposición de los ascensores en edificios de uso residencial cumplirá las determinaciones de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, así como aquellas definidas en el artículo 3.6.15.

Artículo 2.3.8. Dotación de Aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50), y en todo caso, por cada unidad de vivienda salvo las excepciones recogidas en el artículo 2.2.2 de este Título y las siguientes:

1. El número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de esta norma sea igual o inferior a ocho (8).

2. Que el edificio esté situado en calles de seis metros o menos de ancho.

3. Que las características del solar lo haga inviable.

4. Disposición en contra de la normativa zonal que la desarrolle.

Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Artículo 2.3.9. Compatibilidad con otros usos globales.

En zonas cuyo uso global sea distinto del Residencial se prohíbe el uso pormenorizado viviendas salvo que se autorice expresamente por las condiciones particulares de la ordenación con las limitaciones e intensidades que en ellas se expresen.

Artículo 2.3.10. Situación de las viviendas .

Sólo se permitirá la construcción de viviendas que tengan ventilación o iluminación directa en alguno de los siguientes supuestos.

a) Espacios o vía pública, ya sea directamente o con patio delantero interpuesto.

b) Patios vivideros.

2.4. CAPÍTULO IV

USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIONES

Artículo 2.4.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Se considera uso de Actividades Económicas el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología, como aquellas que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A. INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores, y en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

El uso industrial comprende las industrias manufacturera, los talleres artesanales y domésticos, la pequeña industria y de mantenimiento del automóvil.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a.1. Industrias manufactureras, que incluyen las actividades siguientes :

a.1.1. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: elaboración de vinos y destilación de alcoholes, productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despieces, aceite y harinas de pescado, margarinas y grasas concretas, fabricación de harinas y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.

a.1.2. Industrias textiles y del papel destinadas a : lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintados de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

a.1.3. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

a.1.4. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a : fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.

a.1.5. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a : embutido y corte, revestimientos y tratamientos superficiales, caldererías en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.

a.1.6. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

a.1.7. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.

a.1.8. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

a.1.9. Fabricación de vidrio.

a.1.10. Fábricas de piensos compuestos.

a.1.11. Industria de aglomerado de corcho.

a.1.12. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

a.1.13. Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

a.1.14. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.

a.1.15. Talleres de género de punto y textiles.

a.1.16. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

a.1.17. Lavanderías industriales.

a.1.18. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

a.1.19. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.

a.1.20. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

a.1.21. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

a.2. Talleres y almacenamiento.

a.2.1. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.

a.2.2. Lavado y engrase de vehículos a motor.

a.2.3. Talleres de reparaciones eléctricas.

a.2.4. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y ventas de muebles.

a.2.5. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.

a.2.6. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

a.3. Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías A.2.3, A.2.4, A.2.5. y A.2.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y no sea superior a cincuenta (50) metros cuadrados. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

B. SERVICIOS TERCIARIOS

Este uso pormenorizado comprende las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, oficinas de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Incluye también los servicios avanzados.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías.

b.1. Comercio.

Comercio es el servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo fuera del local o a prestar servicios a los particulares.

b.2 Oficinas y Servicios Avanzados.

Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Así mismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición ante-

rior, así como todas las asociadas a actividades industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas. Así mismo se incluyen en esta clase de uso las de atención directa para Servicios Personales, tales como peluquerías, consultas médicas y despachos profesionales.

Comprende también los Servicios Avanzados que consisten en aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.

- Tecnología de la Información y las Comunicaciones, que incluyen las actividades siguientes:

Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.

Reproducción de soportes de grabación.

Desarrollos informáticos.

Radiodifusión y telecomunicaciones.

Desarrollo de la transmisión por cable.

Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

- Servicios empresariales cualificados que incluyen las actividades siguientes:

Actividades relacionadas con bases de datos.

Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.

Suministro de bienes y servicios digitalizados.

Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.

Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.

Servicios para la creación y mejora del funcionamiento de empresas.

- Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluyen las actividades siguientes:

Centros de investigación.

Centros de información, documentación y asesoría.

Editoriales y empresas de creación audiovisual.

Empresas usuarias intensivas de conocimiento.

Actividades artísticas o de gestión cultural.

Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industria medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.

b.3. Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Este uso cumplirá con el Decreto 47/2004 de 10 de Febrero de Establecimientos Hoteleros, o normativa que lo sustituya.

b.4. Recreativo.

Son servicios destinados a actividades ligadas a la vida de ocio y relación como salas de reunión, establecimientos para consumo de bebidas y comidas y espectáculos.

b.5. Agrupaciones Terciarias.

Conjunto funcionalmente unitario de todos o algunos de los usos pormenorizados de hospedaje, comercio, espectáculos y oficinas.

b.6. Campamento.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

b.7. Garaje-aparcamiento.

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

A los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

b.7.1. Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

b.7.2. Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

C. USO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE USO PORMENORIZADO DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

Artículo 2.4.2. Aplicación.

1. La compatibilidad del uso Industrial y almacenamiento con otros usos se registrará por el Capítulo 7 del Título V, Medidas de protección Ambiental relativas a las Actividades Económicas.

Así mismo deberán cumplir:

a. Industria Manufacturera.

- Estar el uso permitido por las Condiciones Particulares de la Zona.

- No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de Riesgo Especial Alto según el Código Técnico de la Edificación.

- En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos Kilos (3500 Kg.) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado de Actividades Económicas.

- Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de cualquier otro uso implantado en el resto de la edificación.

b. Talleres artesanales y mantenimiento del automóvil.

- Estar el uso permitido por las Condiciones Particulares de la Zona.

- Los accesos para el público, y para carga y descarga serán independientes de cualquier otro uso implantado en el resto de la edificación, salvo para los talleres de mantenimiento de l automóvil.

2. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación :

a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.

a. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.

b. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos Industrial y Almacenamiento, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma. Los usos legalmente ya instalados cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. Sobrepasen los límites que en ellas se fijen deberán adaptarlos en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan o, en su caso, en el plazo máximo establecido por la Regulación Sectorial de que se trate.

4. El Ayuntamiento , en desarrollo de las presentes Normas y ejerciendo la capacidad que la legislación le confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras de los usos Industrial y Almacenamiento que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites aquí fijados serán más restrictivos en la localización y tamaño máximo autorizado, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

5. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos adecuados de toda aquella Actividad Industrial y de Almacenamiento generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales. De igual modo, se promoverá el traslado a los suelos con la clasificación oportuna de aquellos usos fuera de ordenación que incumplan las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano y natural.

Artículo 2.4.3. Dimensiones de los locales.

A efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada al uso Industrial y de Almacenamiento, éste se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

Artículo 2.4.4. Circulación interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la Normativa Sectorial aplicable. En cualquier caso, deberán tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la actividad y cumplirá las condiciones y regulaciones aplicables en materia de seguridad y prevención de incendios, y como mínimo una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad de hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta(150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 2.4.5. Servicio de aseo.

1. Las construcciones o instalaciones que alberguen usos Industriales y de Almacenamiento, salvo los talleres domésticos, tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. No obstante, en los talleres domésticos y en los usos industriales y de almacenamiento no se exigirá la disposición de aseos separados por sexos, a menos que de la aplicación del epígrafe anterior resulte más de un inodoro / lavabo / ducha. La ducha será exigible cuando ello derive del carácter de la actividad.

3. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales y de almacenamiento cuando éstos sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido.

Artículo 2.4.6. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza por cada cien (100) metros de superficie edificada, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller. En cualquier caso, Las actividades que precisen estacionamiento prologado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. Dela misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcela, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en la vía pública.

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

3. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la Actividad Industrial o de Almacenamiento supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de al menos nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie.

Artículo 2.4.7. Condiciones constructivas.

1. En zonas de uso global y principal distinto al de Uso Industrial y de Almacenamiento, cualquier nuevo edificio destinado a éste uso dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales o de almacenamiento, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.

2. En el caso de que varios Usos Industriales o de Almacenamiento comparta un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenderse a los dispuesto en la Normativa Sectorial aplicable de ámbito Municipal o Autonómico.

Artículo 2.4.8. Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la

propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD.288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, o norma más limitativas que lo sustituya, y por las Ordenanzas Municipales que le sean de aplicación.

SECCIÓN TERCERA CONDICIONES DE USO PORMENORIZADO DE SERVICIOS TERCARIOS

Artículo 2.4.9. Condiciones particulares del Uso Comercio.

1. Aplicación y categorías.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen tres categorías:

Categoría I: Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene el lugar en un local independiente, de dimensión no superior a 500 m², de superficie útil de exposición y venta. Se considera uso compatible con la edificación residencial si cumplen los requisitos establecidos por estas normas.

Categoría II: Mediano Comercio: Cuando la superficie de la actividad comercial supera los 500 m² útiles de exposición y venta. Su compatibilidad con el uso residencial deberá cumplir los requisitos establecidos por estas normas.

Categoría III: Grandes Superficies Comerciales o Agrupaciones Comerciales: Cuando la superficie de exposición y venta del conjunto individual o agrupada, es superior a dos mil quinientos (2500) metros cuadrados útiles. No se permite su implantación en el suelo urbano salvo que el suelo tenga la calificación expresa de Terciario.

2. Condiciones generales de compatibilidad.

Las condiciones de compatibilidad con el Uso Residencial se establecen:

- En las condiciones del Uso Comercial del presente capítulo.
- En las condiciones establecidas por el Título V Normas de Protección.
- En las condiciones establecidas por las Normas Particulares de Zona para cada zona de suelo urbano.

3. Otras condiciones de compatibilidad con el uso residencial.

a) El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de 500 metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas puntas justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

b) En caso de que en el edificio existan usos residenciales el Ayuntamiento podrá exigir que el acceso se resuelva de forma independiente.

d) El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales en una situación análoga (artículo 2.4 del presente Título).

e) Las grandes superficies comerciales deberán situarse en edificios de uso exclusivo, o con otros usos terciarios y con acceso inmediato a las grandes vías de tráfico rodado.

4. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos no será menor de una por cada quinientos metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción

mayor que doscientos cincuenta metros cuadrados con una anchura, al menos, de ciento treinta centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

5. Circulación interior.

a) En los locales comerciales de la categoría I y II, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

b) En los locales de la categoría III, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

6. Aseos.

a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

b) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalar un vestíbulo o espacio intermedio.

c) En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

7. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo en planta baja y piso será de 260 centímetros como mínimo.

8. Iluminación y ventilación.

La iluminación de los locales deberá ser natural, pudiendo ser completada por iluminación artificial. La ventilación podrá ser natural o artificial exigiéndose la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.

9. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los 750 m² en los comercios alimentarios o los 2.000 m² en los comercios no alimentarios, se dispondrá dentro del local con una altura libre mínima de 340 cms, una dársena que se aumentará en una unidad por cada 1000 m² o fracción superior a 500, las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de 7 metros de longitud y 4 de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

10. Dotación de aparcamientos.

a) Para los comercios de las categorías II y III se dispondrán una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie comercial.

b) No obstante se consideran excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios situados en suelo urbano consolidado que, no siendo resultantes de fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- Tener un fondo inferior a 10 m.
- Tener una fachada inferior a 8 m.
- Resultar un número de plazas inferior a 10.

Artículo 2.4.10 Condiciones particulares del uso de oficinas.

1. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será de 260 cms. como mínimo, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de 250 cms.

2. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro de local sea superior a 8 m. se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m² sobre su altura.

3. Aseos.

Los locales de oficina dispondrán como mínimo de un aseo, un inodoro y un lavabo hasta una superficie útil de 100 m². Por cada 200 m² más o fracción superior a 100 m² se aumentará un inodoro y un lavabo. Los aseos contarán con vestíbulo o espacio intermedio que los separe del resto del local.

4. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada 100 m² de superficie de oficina. No obstante, quedarán exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios situados en suelo urbano consolidado que, no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente Norma, cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- Tener un fondo inferior a 10 m.
- Tener una superficie inferior o igual a 250 m².
- Tener una fachada inferior o igual a 8 m.
- Resultar un número de plazas inferior a 10.

Artículo 2.4.11 Condiciones particulares del uso hotelero.

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hostelera.

2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas Normas para cada uso pormenorizado.

3. La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje.

Artículo 2.4.12 Condiciones particulares de uso Recreativo.

1. Condiciones de aplicación.

Cumplirán las condiciones establecidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en la normativa vigente de Protección contra Incendios, y en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

2. Dotación de aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos de automóviles será de una plaza por cada 100 m² de edificación o fracción para un aforo inferior a 50 personas, una plaza por cada 50 m² de edificación o fracción para un aforo inferior a 100 personas y una plaza por cada 25 m² de edificación o fracción para un aforo superior a 100 personas.

Artículo 2.4.13 Condiciones particulares del uso garaje-aparcamiento privado.

1. Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos.

a) Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.

b) Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.

c) Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes-aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico.

d) Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

- Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos y trasteros con entrada desde el garaje aparcamiento.

- Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de 3 m o algún elemento separador suficiente.

2. Criterios de cálculo de la dotación de garajes-aparcamiento.

La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes. Asimismo la unidad utilizada como calculo será la plaza definida para automóviles ligeros para usos residenciales o servicios terciarios en ningún caso se utilizará para dicho cálculo el espacio estimado para vehículos de dos ruedas.

3. Condiciones para la implantación de los Aparcamientos Privados.

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las norma zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

a) En espacios libres de parcelas.

- Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como garaje sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación. Los patios de manzana no podrán ocuparse por plazas de aparcamientos.

- En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de vehículos estacionados.

b) En espacios edificados.

- En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.

- Plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.

- Bajo los espacios libres de las parcelas, siempre que se pueda ajardinar el espacio libre superior en las condiciones definidas en las ordenanzas de zona.

- En plantas de pisos de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestos de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.

4. Dimensiones de las plazas de los Aparcamientos Privados.

a) Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo (libres de obstáculos como pilares, bajantes, extintores, etc.), las siguientes dimensiones.

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (cm)	ANCHURA (cm)
Vehículo de dos ruedas	250	150
Automóviles ligeros	450	225
Automóviles grandes	500	250
Industriales ligeros	570	250
Industriales grandes	900	300

a) La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 25 el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

b) En todos los aparcamientos, se destinarán al menos, un 10% del número total de plazas para automóviles grandes.

c) No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

d) La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

5. Condiciones de diseño de los Garajes - Aparcamientos Privados.

a) Accesos.

- Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de 300 cms de anchura y 450 cms de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los 450 cms a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2 m, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

- En los garajes entre 2.000 y 6.000 m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a 6.000 m², deberán existir acceso a 2 calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

- Los garajes de superficie superior a 2.000 m² dispondrán de una salida independiente para peatones por cada 2.000 m² de superficie total de garaje o fracción superior a 1.000 m².

- Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- A distancia menor de 15 m, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de 10 m y otros lugares de baja visibilidad.

- En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

- Con su eje a menos de 10 m. del eje de otro acceso de garaje.

- Con un ancho superior a 5 m. de aceras públicas.
- Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

- Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivos. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de 3 m. de calzada en cada sentido. Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

- Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso sólo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a una altura mínima de 250 cm. Sobre la rasante del acerado.

b) Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes.

- Para garajes de superficie inferior a 2000 m² la sección de las rampas serán de 3,00 o 6,00 m. si es rectilínea, según sea unidireccional alternativo.

o bidireccional, y de 350 cm si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de 675 cms. repartidos en 350 cm. para el carril interior y 325 cm. para el exterior. Para garajes de menos de 2.000 m² que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar 25 m.

- Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a 2.000 m², serán unidireccionales exclusivas, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

- Las rampas no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional.

- El radio de giro no podrá ser inferior a 6 m. En las curvas se dejará el sobreecho necesario para el giro de los automóviles.

- En el suelo urbano consolidado por el vigente Plan General, excluidas las Áreas de Planeamiento Incorporadas (A.P.I), y en las parcelas inferiores a 400 m² , se permitirán rampas de hasta el veinte por ciento (20%) de pendiente.

c) Anchura mínima libre de los viales de circulación.

- El ancho mínimo de las vías de circulación será de 4,5 m en los viales de sentido único salvo en los tramos en los que no haya plaza de aparcamientos en los que podrán ser de 3,00 m. y de 5,50 cuando la vía sea de doble sentido.

- En los garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en las que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

d) En viviendas unifamiliares queda prohibido que exista un acceso único a la vivienda a través del garaje, siendo obligatoria la presencia de otro acceso que comunique directamente con el exterior.

e) La altura libre en los garajes será, como mínimo, de 220 cm. medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre no podrá reducirse. Estando exenta de todo obstáculo como conducciones, lámparas etc.

f) La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación vigente en cada momento con un mínimo absoluto de 1'00 m salvo en garajes de viviendas unifamiliares.

g) En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Las condiciones de ventilación directa a huecos o patio cumplirán las condiciones de los garajes en edificios de vivienda de protección oficial.

h) Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de 60 cm de espesor.

i) Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso bajo rasante.

j) A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los Garajes-aparcamientos podrán tener una pendiente de hasta un 5%, como máximo y un 1% como mínimo en algún sentido. De igual forma, dispondrán de un sistema de evacuación de aguas, por gravedad o por bombeo, formando una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

k) Los garajes cumplirán la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

Artículo 2.4.14 Condiciones particulares del uso garaje-aparcamiento público.

1. Condiciones de implantación.

Los aparcamientos públicos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos.

a. Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

b. En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de los aparcamientos privados.

c. Bajo edificios privados cuando se indique expresamente por el Plan General.

1. Plazas de Aparcamiento Público.

Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes.

2. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Públicos.

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo 2.4.11 con las siguientes excepciones:

a) Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:

- Vial de sentido único, de 350 cm. de anchura mínima si es de directriz recta y de 400 cm. si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o salida de vehículos del garaje.

- Vial de sentido alternativo, exclusivamente de directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

- Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de 650 cm, y si son de directriz curva de 750 cm.

b) Los garajes-aparcamientos público dispondrá como mínimo:

- Cuando su superficie sea inferior a 1.500 m², de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforo en sus extremos.

- Cuando su superficie esté comprendida entre los 1.500 m² y los 6.000 m², dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno de entrada y otro de salida.

- Cuando su superficie sea superior a 6.000 m², dispondrá de dos accesos, constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a 40 m. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

c) Los accesos de peatones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como la normativa vigente en materia de prevención de incendios.

d) Anchura mínima libre de los viales de circulación.

- De sentido único; 500 cm.

- De dos sentidos de circulación diferenciados: 600 cm.

- Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de 500 cm, siempre que la longitud del tramo no supere los 15 m. y quede garantizado el acceso a las plazas.

e) La altura libre en los garajes será, como mínimo, de 230 cm. estando exentas de todo obstáculo como conducciones, lámparas, etc.

f) Otras condiciones de diseño:

-La ventilación y el saneamiento se regularán por lo establecido en el artículo 2.4.11 para los garajes-aparcamientos privados.

- Dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de 50 lux en zonas de aparcamiento, 100 lux en zonas de circulación de vehículos y peatones, y 500 lux en embocadura de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.

- Dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

- La administración urbanística podrá imponer soluciones concretas de diseño más restrictivas y exigente cuando por razones justificadas, basadas en las características de la zona, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

Artículo 2.4.15 Condiciones particulares para las Agrupaciones Terciarias.

1. Cuando las condiciones particulares de zona no lo prohiban podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- a) Hospedaje.
- b) Comercio en todas sus categorías.
- c) Recreativos.
- d) Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a 6.000 m², debiendo tener un lindero de al menos 40 m sobre una de las vías consideradas como viario principal o viario secundario.

b. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.

c. Así mismo, deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

Artículo 2.4.16. Condiciones particulares del Uso pormenorizado de Campamento.

Los campamentos cumplirán con las condiciones establecidas en el Decreto 164/2.003 de 17 de Junio sobre Ordenación de los Campamentos de Turismo, en el BOJA 122 de 27 de Junio.

1. Condiciones de implantación:

a) Sólo se permitirá el uso de campamento en los emplazamientos establecidos por el Plan General o por los instrumentos que lo desarrollan.

b) Las plazas de acampada no podrán exceder del número que resulte de dividir por cien (100) la superficie en metros cuadrados del recinto interior al perímetro de protección.

2. Plazas de aparcamiento y Viario interior.

a) Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.

b) El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a quince (15) metros. El ancho mínimo será de tres (3) metros para circulación en un sentido si el aparcamiento está fuera del recinto de acampada.

3. Instalaciones y servicios.

a) Se dotará de agua y energía eléctrica a cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los quince (15) metros.

b) En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuados.

c) Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

4. Zonificación y Diseño.

a) Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de tres (3) metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

b) El perímetro de protección, definida por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.

c) Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

SECCIÓN CUARTA

CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS

Artículo 2.4.17 Condiciones de implantación.

1. Para la regulación detallada de las condiciones de establecimiento y localización de las Estaciones de Servicio, se

elaborará un Plan Especial de Estaciones de Servicio, cuyo ámbito se extenderá al Suelo Urbano de cada núcleo. Hasta tanto se apruebe el mencionado Plan Especial, únicamente podrán autorizarse en suelo urbano mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al sistema viario, por límite temporal máxima de 15 años y con cláusula expresa de rescate.

2. En el Suelo Urbanizable se podrán instalar Estaciones de Servicio siempre que venga recogido en el Plan Parcial y cumpla las condiciones siguientes:

- a) Conveniencia de necesidad de las instalaciones.
- b) Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como del peatonal.
- c) Adecuación al entorno urbano.
- d) Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario.
- e) Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros.
- f) Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.

3. En Suelo No Urbanizable podrán autorizarse, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de cinco mil (5000) metros cuadrados y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.

4. A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro de Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

2.5. CAPÍTULO V

USO DOTACIONAL

Artículo 2.5.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Es el uso relacionado con todo tipo de servicio público destinado a satisfacer las necesidades sociales de la población.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.
- b) Uso Pormenorizado de Espacios Libres.
- c) Uso pormenorizado de Viario.
- d) Uso pormenorizado de Transporte e Infraestructuras Urbanas.

SECCIÓN PRIMERA. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 2.5.2. Definición, clases y tipos.

1. Es uso de equipamientos y servicios públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

Están incluidos tanto los equipamientos públicos como privados.

2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases y categorías:

a) Educativo (E).

Es el uso relacionado con la enseñanza y formación de las personas en cualquiera de sus grados y modalidades.

b) Deportivo (DP).

Este uso que comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

Que comprende, a su vez, los siguientes usos:

- Salud (SIPS-S): Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen, según la Ley General de Sanidad, en centros de salud extrahospitalarios y centros hospitalarios. Se excluyen los despachos profesionales.

- Bienestar Social (SIPS-BS): Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas y otros grupos marginales, así como centros de servicios sociales, residenciales de alojamiento temporal estatales, hogar de mayores, etc.

- Socio-Cultural (SIPS-SC): Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa, centros cívicos, casas de juventud, bibliotecas, museos, centros de culto, etc.

- Equipamientos Administrativos (SIPS-AD): Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativos y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles. Incluye locales destinados a albergar Oficinas de Correo, Administración Local, las Agencias de Hacienda, INEM, etc.

- Equipamientos de Economía Social (SIPS-ES): Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo como Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuela y viveros de empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local de proximidad, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices.

- Servicios Públicos (SIPS-SP): Dotación destinada a la prestación de servicios, entre los cuales están los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (protección civil, bomberos, policía y similares) de mantenimiento de espacios público de abastecimiento alimentario del primer nivel, los recintos de congresos, las instalaciones ligadas a la Defensa y la Justicia, los cementerios, los tanatorios y otros.

Artículo 2.5.3. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los planeamientos de desarrollo en vigor que se incorporan al Plan.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento o servicios públicos, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 2.5.4. Compatibilidad de Usos.

1. En las parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso indicado en los Planos de Ordenación Completa se podrá disponer, previo informe de los servicios municipales competente, de cualquier otro uso pormenorizado, excepto los de Actividades Económicas y Residencial, que coadyuve a los fines dotacionales previstos o a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

2. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

Artículo 2.5.5. Sustitución de usos de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. La sustitución de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos en las condiciones del presente artículo no se considera innovación del planeamiento. Ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.

2. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos podrán sustituirse por otro uso de Equipamiento y Servicios Públicos, de espacios libres e infraestructuras urbanas autorizado en la zona.

Artículo 2.5.6. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado, pudiendo ser sustituidos por cualquier otro de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos.

Artículo 2.5.7. Edificaciones especiales.

1. Si las características necesarias para la edificación de Equipamientos y Servicios Públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la previa emisión de un informe justificativo por parte de los servicios municipales competente, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes:

2. En zonas donde las edificaciones deban alinearse a vial deberá cumplir las siguientes condiciones:

a). El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona salvo que ocupe una manzana en su totalidad y las calles perimetrales tengan 16 metros o más, en cuyo caso podrán tener una planta más.

b). La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

c). Si se separa la edificación de las parcelas colindantes no dejará medianeras vistas.

3. Si la edificación se ubica en cualquier otra zona el número de plantas no excederá en más de una la que le co-

rrespondiera por aplicación de las condiciones particulares de zona.

4. Los equipamientos educativos, Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura cumpliéndose en cualquier caso las condiciones establecidas en los puntos anteriores de este artículo.

Artículo 2.5.8. Plazas de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

1. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, salvo cuando resulte un número de plazas inferiores a diez (10) en cuyo caso resultarán exentos de esta condición.

a). En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta personas.

b). En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

c). En abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

3. Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

Artículo 2.5.9. Condiciones particulares del uso Deportivo (DP).

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En las instalaciones deportivas singulares, la compatibilidad de usos a la que se refiere el Artículo 2.5.5 anterior será del cuarenta por ciento (40%) de la superficie construida total, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

Artículo 2.5.10. Condiciones Particulares del uso Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

1. Los Equipamiento Administrativo y de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición

del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

2. Los Equipamientos de Economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso de Actividades Económicas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.

3. Los Servicios Públicos de Abastecimiento Alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado comercial contenidas en estas Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 2.5.11. Definición y clases.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación.

2. Comprende las siguientes clases:

a). Zona Verde, jardines y plazas (EL): Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

b). Parque Urbano (PU): Son los espacios libres ajardinados o forestales de más de una (1) hectárea con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

c). Espacios de Interposición con las infraestructuras (EL): Son los espacios libres situados en los bordes de la ciudad entre esta y las infraestructuras territoriales destinadas fundamentalmente a mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas de ésta.

d). Recinto Ferial: Son los espacios libres destinados a la celebración de la Feria anual del municipio, quedando el resto del año para ocio y reposo de la población.

Artículo 2.5.12. Condiciones particulares de las Zonas Verdes, jardines y plazas.

Se adecuarán básicamente para la estancia de personas y su diseño deberá dar prioridad a elementos ornamentales, mobiliario urbano, pavimento y áreas ajardinadas. Son compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal, de barrio y de barrio-ciudad, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

Artículo 2.5.13. Condiciones particulares de los Parques Urbanos (PU).

1. Los parques dedicarán la mayor parte de su superficie a zona forestal y ajardinamiento siendo prioritaria la plantación de especies autóctonas.

2. Los Parques contarán con juegos infantiles, preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, se admitirán usos públicos deportivos y servicios de interés público y social, así como aparcamientos, con las siguientes restricciones:

a). La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total tanto cubiertas como descubiertas.

b). Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.

Artículo 2.5.14. Condiciones particulares de los Espacios de Interposición con Infraestructuras.

1. Estos espacios libres dedicaran la mayor parte de su superficie a zona forestal siendo prioritaria la plantación de especies autóctonas.

2. Igual que los parques podrán alojar instalaciones complementarias en uso y proporción similar.

SECCIÓN TERCERA. VIARIO

Artículo 2.5.15. Definición.

Se define como el espacio destinado a posibilitar el movimiento de las personas, de los vehículos automóviles, de las bicicletas y de los medios de transporte colectivo de superficie, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos en dichos espacios.

Artículo 2.5.16. Clases de viario.

El Sistema viario se clasifica en dos grupos:

1. Viario Principal: Constituido por las vías que encauzan los flujos nacionales, regionales, provinciales y comarcales que se denominan Viario Territorial, los que unen los núcleos de población del término municipal de Los Palacios-Villafranca que se denominan Viario Interurbano y por último los estructurantes del núcleo principal de población que se denomina Viario Urbano. El viario principal tiene el carácter de Sistema General.

2. Viario Secundario: formado por el Sistema Viario de carácter local que permite el acceso a todos los puntos de los diferentes núcleos de población. El viario secundario está jerarquizado en ejes intersectoriales, ejes estructurantes de sector y el resto de las vías secundarias.

Artículo 2.5.17. Otras clases de vías.

1. Transporte en Plataformas Reservadas.

Se entiende por transporte en plataforma reservada el que discurre por una banda específicamente diseñada para tal fin, normalmente sobre carriles, disponiendo los vehículos autorizados para su uso de preferencia.

2. Vías para bicicletas.

a) Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicleta bien sea de forma exclusiva o compartida.

b) En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones las vías para bicicleta pueden ser:

- Carril bici: Espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas.

- Carril bici funcional: Cuando se comparte su uso con otro vehículo, generalmente el autobús con el sobreecho adecuado.

3. Sendas públicas para peatones.

Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, las aceras separadas de la calzada y otro tipo de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carretera, etc.

4. Calles compartidas.

Son calles de circulación compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. El Ayuntamiento elaborará un Plan Especial con ámbito la zona central del núcleo urbano en el que determinará las calles peatonales y las calles de tráfico reducido en función de los flujos de tráfico, de las dimensiones de los viales y de intensidad de las actividades. La gestión de tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de tráfico vehicular incompatible con el uso de la zona.

5. Franjas de reserva para transporte metropolitano.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de vías actuales, o de trazados de nuevas vías no po-

drá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento de valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará parte del suelo de la franja de reserva para transporte público metropolitano situado en paralelo a la autopista A-4.

Artículo 2.5.18. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre.

1. Cuando se sitúen anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, cumpliendo las condiciones mínimas (en lo que a anchura se refiere) que se señalan en el artículo 4.2.4. de estas Normas.

2. Cuando se dispongan separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc. con una interferencia reducida en el tráfico viario.

Artículo 2.5.19. Compatibilidad de usos.

El uso de viario es compatible con el resto de usos.

SECCIÓN CUARTA. USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Artículo 2.5.20. Definición y clases.

El uso dotacional transporte e infraestructuras urbanas comprende los espacios destinados a las redes y edificaciones de movimientos de personas y vehículos de Transporte colectivo y de mercancías, incluyendo los lugares donde se produce la carga y la descarga. También se incluyen los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos y a otros análogos.

Este uso comprende las siguientes clases:

1. Servicios infraestructurales.

Integrado por los terrenos destinados a la implantación de servicios de infraestructura de suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc. desde los centros e instalaciones de producción y almacenamiento hasta la distribución y puntos de consumo y venta.

2. Intercambiador de transporte, estaciones de autobuses y apeaderos.

Constituido por los terrenos donde se localizan edificios y otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc. de los servicios de transporte viario de viajeros así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

3. Ferroviario.

Constituido por los terrenos e infraestructuras de superficies o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas o mercancías y facilitar así las relaciones del municipio con el exterior.

El Plan General no califica expresamente para tal uso ningún suelo del término municipal, no obstante, este uso se podrá implantar en la plataforma para el sistema intermodal de transporte o en cualquier otra zona en las que las condiciones establecidas por el Plan General no lo prohiban expresamente.

Este uso puede incluir un intercambiador de transporte complementario al uso ferroviario.

Las condiciones específicas de la zona ferroviaria serán objeto de un plan especial.

Artículo 2.5.21. Condiciones de los servicios infraestructurales.

1. Se distinguen las siguientes clases de servicios infraestructurales:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.

c) Energía Eléctrica.

d) Alumbrado Público.

e) Gas.

f) Telecomunicaciones.

g) Residuos sólidos.

h) Otros servicios infraestructurales.

2. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier otro proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias.

3. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

4. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de uso dotacional de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanzas donde se localicen. La edificabilidad podrá ser superior si así lo exige la normativa sectorial del servicio. En los servicios infraestructurales ubicados en suelo no urbanizable registrará, en cuanto a la superficie de la parcela y la edificabilidad, la normativa sectorial en vigor y las necesidades de la instalación.

Artículo 2.5.22. Condiciones de las estaciones de autobuses y apeaderos.

1. En las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves para servicios y usos terciarios complementarios.

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.

3. Los usos complementarios cumplirán las condiciones que, para cada uso pormenorizado, se establecen en estas Normas.

4. Podrá aplicarse justificadamente el Artículo 2.5.8 Edificaciones Especiales en condiciones similares a los SIPS.

Artículo 2.5.23. Condiciones de intercambiadores de transporte.

1. Las condiciones que se señalan para los intercambiadores de transporte también se aplicarán a los terrenos que, sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

2. Las instalaciones y puesta en nuevo uso de los terrenos destinados a intercambiadores de transporte están sujetos a licencia urbanística municipal.

3. Los proyectos de intercambiadores de transporte habrán de contener la nueva redistribución del espacio viario y las instalaciones estrictamente imprescindibles para el servicio que prestan, adecuándolas al entorno, debiendo incluir plazas de aparcamientos para automóviles y bicicletas.

2.6. CAPÍTULO VI

SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES SECCIÓN PRIMERA. SISTEMAS GENERALES

Artículo 2.6.1. Definición, condiciones y titularidad.

1. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del Territorio que establece el Plan General conforme el modelo de desarrollo que adopta para el término municipal.

2. Los sistemas generales cumplirán las condiciones generales y particulares de uso y de construcción que se contengan en estas Normas y que les sean de aplicación.

Las condiciones de edificabilidad, cuando no se determinen de manera explícita o específica, serán coherentes con el uso a que se destine el sistema general y el área o zona donde se inserte.

3. Los sistemas generales son de titularidad y gestión pública. No obstante los sistemas calificados como transporte e infraestructuras urbanas, uso pormenorizado servicios infraestructurales, podrán, de conformidad con la legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.

4. En los suelos de dominio y uso público, el Ayuntamiento titular de los mismos, podrá realizar una división horizontal del dominio público de forma que sobre rasante esté ubicada la dotación de dominio público y bajo rasante podrá ubicarse un aparcamiento público que se gestione como bien patrimonial del Ayuntamiento.

Artículo 2.6.2. Clasificación de los sistemas generales.

Los sistemas generales del Plan General son:

1. Sistema general de Comunicación compuesto por el Sistema general de comunicación de interés supramunicipal, por el viario interurbano, por el viario principal y el sistema viapecuario.

2. Sistema General de transporte e infraestructuras urbanas compuesto por los servicios infraestructurales básicos de suministro de agua, saneamiento y electricidad y tratamiento de residuos.

3. El Sistema General de espacios libres.

4. El Sistema General de equipamientos y servicios públicos.

En los sistemas generales que se desarrollen más de un uso pormenorizado, toda intervención tendente a su ejecución responderá a un proyecto unitario que abarque todo su ámbito y que cumpla con las determinaciones del Plan. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación de un Plan especial con un grado de desarrollo en sus determinaciones suficiente para garantizar la coherencia y funcionalidad del conjunto. En tal caso se podrán desarrollar, en cumplimiento del Plan Especial, más de un proyecto de obras y/o urbanización.

Artículo 2.6.3. Obtención de los sistemas generales.

Las dotaciones, incluidos los sistemas generales, se obtendrán como se regula en los artículos 1.11.16 y 1.11.17 de estas Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMAS LOCALES

Artículo 2.6.4. Definición, condiciones y titularidad.

1. Constituyen los sistemas locales las dotaciones de equipamientos y espacios libres así como el sistema viario e infraestructuras que tienen ámbito funcional que abarca un área, sector, barrio o poblado.

Conforman, junto a los sistemas generales, una red de sistemas que estructuran la ciudad y el territorio.

2. Los sistemas locales cumplirán las condiciones generales y particulares de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

Las condiciones de edificabilidad, cuando no se determinen de manera explícita o específica, serán coherentes con el uso a que se destine el sistema general y el área o zona donde se inserte.

3. Con carácter general, los sistemas locales que se identifican y califican en este Plan, son de titularidad y gestión pública. No obstante, los sistemas calificados como transporte e infraestructuras urbanas, uso pormenorizado servicios infraestructurales, podrán, de conformidad con la legislación

específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.

4. En los suelos de dominio y uso público, el Ayuntamiento titular de los mismos, podrá realizar una división horizontal del dominio público de forma que sobre rasante esté ubicada la dotación de dominio público y bajo rasante podrá ubicarse un aparcamiento público que se gestione como bien patrimonial del Ayuntamiento.

Artículo 2.6.5. Obtención de los sistemas locales.

Las dotaciones, incluidos los sistemas locales, se obtendrán como se regula en los artículos 1.11.16 y 1.11.17 de estas Normas.

3.1. CAPÍTULO I

APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.1.1. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

2. Serán de aplicación en las obras de nueva edificación, en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afectan, excluyendo las pequeñas obras de mantenimiento a las que no le serán de aplicación.

3. En cada proyecto de edificación deben cumplirse todos y cada uno de los parámetros-límite fijados en estas normas comunes y en las específicas de la zona. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la transgresión de otro u otros, y así condicionará la edificación los que más estrictos resulten para cada particular.

Artículo 3.1.2. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

a. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- Obras de restauración: son aquellas que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. No se admitirán aportaciones de nuevo diseño y si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

- Obras de conservación: son aquellas obras menores encaminadas a mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, tanto interior como exterior, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

- Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

- Obras de rehabilitación: son aquellas cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto,

con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior. No podrá aumentarse su volumetría.

b. Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

c. Obras de demolición: son obras encaminadas a la total o parcial desaparición de lo edificado.

d. Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- Obras de reconstrucción: son aquellas obras de nueva planta que reproducen el edificio preexistente en el solar respetando las características arquitectónicas, tipológicas y ambientales fundamentales en las que no se incluyen los añadidos distorsionantes que puedan tener.

- Obras de sustitución: son aquellas mediante las cuales se derriba un edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

- Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Las obras de remonte y de ampliación se deberán ajustar a las exigencias de la normativa pudiéndose mantener las edificaciones existentes.

- Obras de nueva planta: son obras de nueva planta sobre solares vacantes de acuerdo con los parámetros edificatorios definidos por el Plan General para el área correspondiente.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 3.1.3. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de calidad e higiene.
- d. Condiciones de dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de seguridad.
- f. Condiciones ambientales.
- g. Condiciones de estética.

3. Las condiciones ambientales se regularán por las disposiciones contenidas en el Título V relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.

4. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial correspondiente.

3.2. CAPÍTULO II

CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 3.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vie-

nen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela, por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe y por las condiciones establecidas en el presente capítulo.

Artículo 3.2.2. Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 3.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

1. Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

2. Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores, constituida tanto en la rasante como en el vuelo o subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente. A efectos de estas Normas Urbanísticas se definen los siguientes tipos:

a. Parcela a efectos edificatorios: Es aquella que es susceptible de ser edificada.

b. Parcela a efectos registrables: Es la que aparece como independiente en el Registro de la Propiedad.

3. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Linderos frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

4. Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 3.2.4. Solar.

1. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

- a. Acceso rodado por vía urbana.
- b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c. Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

2. En caso de ser necesario adecuar la superficie real de la parcela a las alineaciones determinadas en el instrumento de planeamiento, el modo jurídico de operar la traslación de la titularidad al Municipio de los terrenos fuera de alineación será el Convenio Urbanístico o la correspondiente Acta de Cesión.

Artículo 3.2.5. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.

La división de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad, que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la división, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable.

Artículo 3.2.6. Segregación y agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

2. No serán edificables aquellas parcelas que no alcancen alguna de las dimensiones de parcela mínima exigidas en cada zona. No obstante lo anterior, se exceptúan de dicha norma las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva del nuevo Plan General.

3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes. No se podrán efectuar segregaciones de fincas que den lugar a parcelas que incumplan algunas de las condiciones de la parcela mínima fijada en cada zona.

Artículo 3.2.7. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.

b. Estar calificada con uso edificable.

c. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso, salvo las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General.

d. Que tenga la condición de solar.

e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona donde se localice..

3. Se permiten las obras simultáneas de edificación y urbanización complementaria en suelos urbanos consolidados.

3.3. CAPÍTULO III

CONDICIONES DE SITUACIÓN, APROVECHAMIENTO Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

Artículo 3.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 3.3.2. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, rehabilitación, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 3.3.3. Alineación exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Completa o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas. También se denomina alineación oficial. En caso de resalto o tacones en suelo urbano que por su escasa entidad no están reflejadas en la documentación gráfica, a propuesta de los servicios del Ayuntamiento se podrán ajustar las alienaciones con objeto de eliminar tales resaltos.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de las zonas de ordenación según alineación a vial, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 3.3.4. Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Ordenación Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores. En este Plan General no se ordenan directamente edificaciones con alineaciones interiores aunque si lo podrán hacer los planeamientos de desarrollo.

3. Los Planeamientos de Desarrollo podrán incorporar el concepto de fondo edificable, en particular para las zonas de manzana cerrada.

Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Ordenación de los Planeamientos de Desarrollo que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

4. Profundidad edificable es la distancia máxima a contar desde la alineación exterior, que puede ser ocupada por la edificación, incluyendo los vuelos sobre el espacio libre de parcela. En ocasiones en las Ordenanzas Particulares de Zona para regular las condiciones de posición del edificio en la parcela se combinan los conceptos de profundidad edificable y ocupación.

Artículo 3.3.5. Fachada y medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 3.3.6. Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al trasero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el trasero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al trasero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particu-

lares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del veinte por ciento (20%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 3.3.7. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
- c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

Artículo 3.3.8. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 3.3.9 Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación de un terreno o vía respecto del plano horizontal.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

3. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

4. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 3.3.10 Chaflanes.

El Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, con el objeto de mejorar la circulación viaria, podrá fijar en los encuentros de dos vías de tráfico retranqueos de la edificación en forma de chaflán. Estos chaflanes tendrán como lado máximo dos metros (2,00 m.) y el espacio libre resultante pasará a formar parte del viario. Los chaflanes se fijarán en el Acta de Lineas preceptiva para la tramitación de la Solicitud de Licencia de Obras.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.3.11. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente como conjunción de referencias de posición, o bien mediante la asignación de un coeficiente o índice de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación o índice de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

4. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación. Las cornisas y aleros en fachadas situadas sobre la alineación exterior que no superen los treinta (30) centímetros de anchura no computarán en el cálculo de ocupación máxima de parcela.

5. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

6. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 3.3.12. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las Condiciones Particulares de Zona, si no se indicara podrá alcanzar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

Artículo 3.3.13. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área no edificada como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas. Si el espacio libre está situado entre la alineación exterior y la línea de edificación, el espacio libre podrá destinarse a aparcamiento en un máximo del cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 3.3.14. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará con los mismos criterios que en las viviendas de protección pública.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad, o edificabilidad, neta es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m²t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m²s).

Artículo 3.3.15. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computarán como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante, salvo estipulación en contrario establecida en estas Normas (Art. 2.2.3.), ni en los siguientes casos:

- a. Los soportales.
- b. Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
- c. Las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título.
- d. Las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
- e. Los elementos ornamentales en cubierta.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados, las edificaciones auxiliares, las construcciones por encima de la altura reguladora máxima en los términos expuestos en los Art. 3.3.18 y las terrazas cubiertas ya sean o no voladas.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3.3.16. Sólido capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 3.3.17. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b. Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.

4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

5. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta

baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Se considerará una planta cada espacio situado entre dos forjados ya sean planos o inclinados.

Artículo 3.3.18. Altura máxima o Altura reguladora.

1. Altura máxima o altura reguladora es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

3. La altura máxima o altura reguladora se contarán desde la rasante según se establece en el Art. 3.3.20 hasta la cota inferior del último forjado, es decir hasta la altura de cornisa.

Artículo 3.3.19. Consideraciones de la condición de altura.

En los casos en los que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla con las limitaciones establecidas en el Art. 3.4.18.

Artículo 3.3.20. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

1. Por encima de la altura máxima o número máximo de plantas, sólo se permitirán:

a. El forjado de techo de la última planta en caso de ser plano.

b. La formación de azoteas planas.

c. La formación de cubiertas inclinadas con forjados estructurales, sin sobrepasar la altura total de cuatrocientos (400) centímetros sobre la cara inferior del forjado de la última planta dentro de la altura reguladora máxima, cuando entre el suelo de la última planta bajo la altura reguladora y el forjado inclinado no exista ningún forjado esta limitación se medirá desde un plano teórico a doscientos sesenta (260) centímetros de dicho suelo.

d. La formación de empalmados con tabiques conejeros para cubierta inclinada que no sobrepasarán más de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la cara inferior del último forjado salvo que estén adosados a otras construcciones permitidas sobre la altura reguladora en cuyo caso el máximo será de doscientos (200) centímetros.

e. Los pretilos y barandillas con una altura máxima de ciento treinta (130) centímetros sobre el pavimento de la azotea en fachada y espacio libre de parcela, y ciento ochenta (180) centímetros en medianeras.

f. La caja de escalera de acceso a la azotea.

g. Los ascensores o la maquinaria del ascensor, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2,00) metros cuadrados o la mínima exigida por la Normativa Técnica de Aparatos Elevadores.

h. Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estricta necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas tengan que ubicarse al aire libre. No se podrán instalar torres de refrigeración sobre construcciones permitidas sobre la altura reguladora salvo si van integradas visualmente en las mismas y no superan la altura máxima permitida de la construcción sobre la que se sitúan.

i. Las instalaciones técnicas necesarias como antenas, chimeneas conductos de aireación, artefactos captadores de energía solar, etc. Los artefactos captadores de energía solar y sus depósitos acumuladores no podrán situarse sobre las construcciones permitidas sobre la altura reguladora salvo si van integradas visualmente en las mismas y no superan la

altura máxima permitida de la construcción sobre la que se sitúan.

j. Los trasteros siempre que estén ligados a viviendas situadas en las plantas inferiores del edificio y no superen el 15 % de la superficie construida de las viviendas a las que están vinculadas.

k. Cualquier otra construcción ligada a la planta inmediatamente inferior con uso vivienda y con acceso directo interior desde ella no pudiendo superar el cuarenta por ciento (40 %) de la superficie construida total de la vivienda.

l. Los áticos en el suelo urbanizable sectorizado (SUS), es decir construcciones con uso residencial no vinculado a la planta inmediatamente inferior si así lo contempla el Plan Parcial que desarrolle el sector.

2 .La altura máxima permitida de los anteriores elementos será:

a. De los elementos 1-a) y 1-b) la que se deriva de sus exigencias técnicas : estructurales , de aislamiento térmico, impermeabilización y evacuación de aguas pluviales.

b. De los elementos 1-c), 1-d) y 1-e) las establecidas en sus propios apartados del punto anterior.

c. De los elementos 1-h) y 1-i) las que se derivan de sus exigencias técnicas, con las limitaciones para las instalaciones de refrigeración y energía solar establecidas en sus propios apartados.

d. De los elementos 1-g), 1-j), 1-k) y 1-l) cuatrocientos (400) centímetros desde la cara inferior del último forjado hasta el punto más alto de los elementos. La cubierta de estos elementos no será transitable y los pretilos de cubierta tendrán menos de ochenta (80) centímetros.

e. Todos los elementos permitidos sobre la altura máxima salvo el 1-a) y 1-b) estarán situados por debajo de un plano inclinado de cuarenta y cinco grados (45°) formados a partir del encuentro entre el plano de fachada a espacios públicos y espacios víveros quince (15) centímetros de la cara superior del último forjado.

3. Las tuberías, torres de refrigeración y depósitos deberán quedar ocultos de vistas desde la vía pública. Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán estar convenientemente tratados a tono con la fachada del edificio. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio deberán estar agrupados, en lo posible.

4. Superficie máxima construida sobre la altura reguladora.

La superficie máxima construida por encima de la altura reguladora será del veinticinco por ciento (25%) de la máxima ocupación autorizada por las Condiciones Particulares de la Zona en la planta inmediatamente inferior de esta.

La superficie máxima construida sobre la altura reguladora, computará a efectos del cómputo de la superficie máxima edificable cuando se defina una edificabilidad máxima en las Condiciones Particulares de la Zona; En las Áreas de Planeamiento Incorporado y en el Suelo Urbanizable.

Se considera superficie construida la de los siguientes elementos:

1-c) Cuando la altura libre, sea igual o superior a ciento cincuenta (150) centímetros si existe forjado, o a cuatrocientos cruenta y cinco (445) centímetros desde el suelo de la última planta bajo la altura reguladora si no existe.

1-f) En su totalidad.

1-g) Cuando la altura total sobrepase doscientos (200) centímetros del forjado de la última planta dentro de la altura reguladora máxima.

1-j) En su totalidad.

1-k) En su totalidad.

1-l) En su totalidad.

5. Como excepción al apartado anterior a efectos del cómputo de la superficie máxima construida y de máxima ocupación por encima de la altura reguladora, en Suelo Urbano Consolidado excepto Áreas de Planeamiento Incorporado (API) se exceptuarán de dicho cómputo ocho (8) metros de superficie construida de las escaleras de utilización por el público en general, los cuartos de maquinaria de ascensor. Así mismo en el suelo urbano consolidado excluidas Áreas de Planeamiento Incorporado (API) las parcelas iguales o inferiores a noventa y seis (96) metros cuadrados en las que se construyan únicamente una vivienda estarán excluidas de la limitación del 25% establecido en el punto 3 pudiendo construir hasta veinticuatro (24) metros cuadrados por encima de la altura reguladora incluyendo todos los elementos edificatorios contemplados en el apartado anterior.

Artículo 3.3.21. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

a. Edificios con frente a una sola vía:

- Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

- Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando, únicamente a estos efectos, cada tramo como fachada independiente.

b. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del Apartado 1-a. de este artículo, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

- Si las alturas reguladoras fueran diferentes, la medición de la altura se realizará en dos o más tramos, considerando un primer tramo el de la calle en la que se permita mayor altura más la longitud en la que se mantiene la mayor altura sobre la calle de menor altura según las Condiciones Particulares de la Ordenación de la Zona (Título VI) o en su defecto según los planos de Ordenación Completa y el segundo tramo el de menor altura, en la calle de menor altura permitida. En ambos tramos el criterio de medición de altura será el establecido en los puntos anteriores de este artículo para edificios a una sola vía pública en el tramo de menor altura y en edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán con igual altura a cada frente de vial en el de mayor altura.

c. Edificios con frente a dos o más vías que no formen esquina o chaflán.

- Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no forman ni esquina ni chaflán y pertenezcan a la misma Zona de Ordenanza con la misma altura reguladora tomarán la cota de referencia y de altura como en el apartado 1-a. de este artículo para cada vía pública, considerando la

línea separadora a efecto de la altura en relación a ambas calles como la línea interior del solar equidistante a ambas calles.

- Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chafán y pertenezcan a dos o más Zonas de Ordenanzas o a la misma Zona de Ordenanza, pero con diferente altura reguladora, tomarán la cota de referencia y de altura como en el apartado 1-a. de este artículo para cada vía pública. La línea separadora entre ambas Zonas o en la misma Zona pero con alturas reguladoras diferentes, se establecerá de acuerdo a las determinaciones contenidas en la Zona de Ordenanza de mayor altura.

d. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

e. A efectos del criterio para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura los edificios de la Zona de Ordenanza de Edificación Plurifamiliar Exenta (VPE-G) se considerarán alineados a vial.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

a. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

b. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

c. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Estas normas generales tendrán las excepciones que se indiquen en las Normas de cada zona y en los planos de ordenación completa.

Artículo 3.3.22. Altura de las edificaciones.

Cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, se ajustarán a la altura del entorno inmediato. Las alturas máximas se establecen en el artículo 3.3.18.

Artículo 3.3.23. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b. Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los cincuenta (50) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento veinticinco (125) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre

los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

c. Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Salvo excepción expresa de las Ordenanzas Particulares de la Zona, las entreplantas computan a efectos de máximo número de plantas permitidas y de la edificabilidad máxima permitida.

d. Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

f. Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio al menos tres (3) metros, o incluida en un ángulo de 45 grados o trazado a partir de la altura reguladora.

Artículo 3.3.24. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 3.3.25. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

2. El número total de sótanos, no podrá exceder de tres (3) salvo los situados bajo espacios libres públicos o edificios terciarios exentos y los exclusivamente dedicados a garajes-aparcamientos que podrá ser cuatro (4).

Artículo 3.3.26. Entreplantas.

En las edificaciones que se ejecuten en los nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado, se permitirán las entreplantas con las siguientes condiciones:

1. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos sesenta (260) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo 3.3.27. Planta baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, la cara inferior del techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

1. En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros, y un máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. El mínimo podrá reducirse a doscientos noventa (290) centímetros en las viviendas de protección pública que ocupen todo un frente de manzana.

2. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de doscientos ochenta (280) centímetros desde el forjado inferior de la planta baja. En todo caso, el forjado de cubierta de la planta

baja distará un mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros desde la cota natural del terreno.

Artículo 3.3.28. Planta piso.

La altura libre mínima de las plantas de piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo de doscientos sesenta (260) centímetros. En suelos de uso global Actividades Económicas, las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Artículo 3.3.29. Altura de las edificaciones destinadas a uso de Dotaciones y Equipamientos.

En edificaciones destinadas a uso de Dotaciones o Equipamiento no se limita la altura libre de piso que dependerá del uso pormenorizado a que se destine en cada caso. No obstante la edificación deberá quedar integrada en el entorno donde se ubique, debiendo cumplir las condiciones establecidas en el artículo 2.5.7 de estas Normas.

Artículo 3.3.30. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores, exteriores o medianeras destinado a dotar de iluminación y ventilación a cualquier recinto incluidos los no habitables como cuartos de baño, aseos, trasteros, pasillos, vestidores, escaleras, galerías etc.. que cumpla con las condiciones que se establecen en los artículos siguientes según su tipo.

2. Los patios pueden ser:

a. Patio de luces: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, salvo el frontal y que no se utiliza de forma exclusiva para la iluminación y ventilación de una vivienda u otros usos pormenorizados.

b. Patio vividero: Es aquel que por cumplir con las condiciones de acceso y dimensión que se establecen en los siguientes artículos pueden servir como única ventilación e iluminación de una vivienda u otros usos pormenorizados.

c. Patio abierto: Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a espacio libre.

d. Patio de manzana: Es aquel que tiene definida por el planeamiento de desarrollo su forma y posición para, en una parcela o junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

e. Patio inglés: Es aquel patio por debajo de la rasante de la acera o terreno. En estas normas solo se permiten los patios ingleses que tengan todos sus lados a más de tres metros de vial o espacio público libre, patio vividero o patio de manzana.

Artículo 3.3.31. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana, aunque si podrá estar ocupada por la tapia de la parcela; siempre que su espesor sea igual o inferior a 15 cm.

Artículo 3.3.32. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada

uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada paramento se medirá tomando como cota de partida la del suelo del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del ultimo forjado. A estos efectos las construcciones sobre altura reguladora no computaran siempre y cuando estas no lo circunvalen en más del cincuenta por ciento (50%) del perímetro del patio ocupado por la edificación dentro de la parcela.

Artículo 3.3.33. Condiciones de los patios de luces.

1. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan General en las Condiciones Particulares de Zona, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En los patios de luces se deberá poder inscribir un círculo de diámetro superior a la longitud del 30 % de la altura del patio, y con los límites mínimos que se fijan en el siguiente cuadro.

Altura máxima reguladora por ordenanza	Dimensión mínima de patios. De luces (diámetros interiores).
B+1	3.00 m.
B+2	3.00 m. (Cuando al patio ventile el salón o espacio vividero con superficie mayor a 18 m ² el diámetro mínimo a inscribir será de 4.00 m.)
B+3	4.00 m.

Las nuevas Áreas de Desarrollo del presente Plan General contendrán en sus planeamientos, normativas específicas relativas a los patios que regulen sus dimensiones en función de la altura con un mínimo absoluto de cuatro (4) metros, salvo en viviendas unifamiliares en las que el mínimo absoluto será de tres (3) metros.

Artículo 3.3.34. Condiciones de los patios vivideros.

1. Los patios vivideros tendrán una superficie mínima de cien (100) metros cuadrados y una dimensión mínima entre paramentos igual a la altura con un mínimo absoluto de ochocientos (800) centímetros salvo que por las dimensiones de la parcela no sea posible alcanzar esta dimensión en ninguno de sus puntos en cuyo caso será de setecientos (700) centímetros.

2. Los patios vivideros deberán llegar hasta el suelo de planta baja.

3. En los patios vivideros no se permitirán hendiduras cuya profundidad sea mayor que la embocadura al resto del patio.

4. En los usos residenciales deberá cumplirse también las condiciones establecidas en el artículo 2.3.5.

5. El acceso desde un espacio público a un patio vividero se deberá realizar por un espacio comunitario.

6. El acceso a un patio vividero desde espacio público tendrá una anchura mínima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Los accesos a patios vivideros deberán tener al menos ciento cincuenta (150) centímetros de su anchura destinada exclusivamente a tráfico peatonal que será mayor si las condiciones de accesibilidad y protección contra incendios lo exigen.

Los accesos a patios vivideros podrán incluir el acceso rodado a garajes-aparcamientos. La rampa de acceso a garajes si la hubiera nunca podrán ocupar los accesos hasta el patio vividero.

La superficie ocupada por el paso de vehículos hasta los aparcamientos no se computarán a efectos de superficies mínimas de los patios vívideros. No se permitirán plazas de aparcamientos en patios vívideros.

Cuando desde el patio vívidero se acceda a espacios destinados a usos terciarios o locales en bruto sin uso específico el acceso tendrá una anchura mínima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

El máximo desarrollo sin iluminación natural de un patio vívidero será de doce (12) metros.

La anchura de un acceso a patio vívidero desde el espacio público podrá reducirse hasta doscientos (200) centímetros cuando se cumplan las condiciones siguientes:

- Al patio vívidero solo den huecos de iluminación y ventilación de viviendas.

- Se acceda a través del patio o a través el propio acceso a un máximo de siete viviendas.

7. El acceso a un patio vívidero desde espacio público deberá cumplir con todas las condiciones de accesibilidad y protección contra incendios contemplados en la normativa sectorial vigente.

8. Las edificaciones en patios vívideros deberán situarse cubriendo medianeras evitando la aparición de medianeras vistas.

9. Los patios vívideros no podrán tener usos privativos individualizados.

Artículo 3.3.35. Dimensión de los patios abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ($h/3$) e igual o mayor que su profundidad. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 3.3.36. Condiciones de los patios de manzana.

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona y las exigencias de las normativas sectoriales, los patios de manzana deberán tener un acceso desde vía pública que como mínimo tendrá una anchura de tres (3) metros.

Artículo 3.3.37. Condiciones de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una dimensión mínima de tres (3) metros.

Artículo 3.3.38. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que a él abran huecos de luces o de ventilación.

Artículo 3.3.39. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

3. Los patios de luces en viviendas plurifamiliares salvo los vívideros podrán ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros.

Artículo 3.3.40. Cubrición de patios.

Se podrán cubrir los patios de parcela no vívideros con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 3.3.41. Régimen de mancomunidad de patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Artículo 3.3.42. Otras condiciones de patios.

1. Todos los patios estarán dotados de un desagüe para pluviales.

2. Se prohíbe el uso de los patios como almacenamiento de utensilios o artefactos.

3.4. CAPÍTULO IV

CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 3.4.1. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano en que se sitúen. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 3.4.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en su caso, en la normativa de las zonas y en las normas de protección del paisaje urbano.

Artículo 3.4.3. Armonización de las construcciones en su entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Artículo 3.4.4. Protección de los ambientes urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

1. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

2. Los depósitos de agua y espacios destinados a tendido de ropa se situarán fuera de las vistas de los viales y espacios públicos.

Artículo 3.4.5. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impulsase.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 3.4.6. Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, esta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

Artículo 3.4.7. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona. No se utilizarán materiales que degraden con el tiempo de forma ostensible.

Artículo 3.4.8. Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Siempre que cumplan con los artículos 3.4.3 y 3.4.12, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados la Administra-

ción Urbanística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, la Administración Urbanística Municipal podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idénticas soluciones en los huecos.

Artículo 3.4.9. Soportales.

Se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.

2. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

3. Se prohíbe la ventilación de piezas habitables de viviendas a través de soportales.

Artículo 3.4.10. Plantas bajas porticadas.

Se autorizarán plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción.

Artículo 3.4.11. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 3.4.12. Instalaciones vuelos y salientes en la vía pública.

1. En el suelo clasificado como urbano por el Plan General, se prohíben los cuerpos volados, abiertos o cerrados, sobre la vía pública y espacios públicos en calles de menos de 14,00 m de anchura, en las esquinas y en los chaflanes. En ningún caso, los voladizos serán superiores a los 50 cm medidos desde el plano de la alineación oficial, su longitud no superará el 30% de la de la fachada salvo en edificios singulares de uso no residencial en los que por sus condiciones de composición y estética podrán autorizarse hasta el 50%, en cuyo caso el promotor deberá aportar previamente la documentación exigida en el Art. 3.4.3. La distancia entre dos cuerpos volados no será inferior a 1,00 m, ni estarán situados a menos de 0,60 m del eje de la medianería, esquina o chaflán. En ningún caso se permitirán cuerpos volados que, en su máximo saliente, queden a menos de 0,40 m de la vertical del borde externo de la acera.

2. Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte del mismo, como si se trata de instalación adosada a su fachada, podrá volar sobre el vial o espacio libre público a una altura inferior a 3,00 metros sobre la rasante de la acera, ni sobresalir del plano vertical definido por el voladizo máximo permitido en cada zona.

3. Las persianas, puertas, ventanas, rejas y toda clase de elementos de cerramiento (salvo toldos removibles) deberán disponerse en forma tal que en ninguna de sus posiciones incumplan lo dispuesto en el apartado anterior.

4. Los escaparates o mostradores, sean o no desmontables, así como las bajantes de aguas pluviales o residuales, no podrán sobresalir la alineación oficial, salvo las rejas tradicionales en planta baja, cuando sean permitidas por la ordenanza correspondiente.

5. No obstante, lo establecido en los apartados anteriores, se podrá autorizar excepcionalmente la instalación de toldos removibles en planta baja siempre que su máximo saliente se quede a más de 0,40 m de la vertical del borde externo de la acera y, en su punto más bajo, a 2,40 m sobre la misma.

6. Las cornisas de la última planta no superará los 30 centímetros sobre la vía o espacio público. Salvo la de los vuelos que no podrán superarlos en más de diez (10) centímetros.

7. Los elementos ornamentales, tales como zócalos y molduras podrán sobresalir de la alineación oficial hasta 5 centímetros.

8. Se prohíben los elementos de instalaciones tales como cableado, cajas, etc., que sobresalgan más de cinco (5) centímetros de la alineación oficial.

9. Las rejas tradicionales en planta baja no sobresaldrán más de veinte (20) centímetros de la alineación oficial siempre que quede un ancho de acerado superior a cinco (5) centímetros.

Artículo 3.4.13. Medianerías.

Las medianeras al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Artículo 3.4.14. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que la Administración Urbanística Municipal disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes ciegos situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 3.4.15. Protección del arbolado en suelo urbano y urbanizable.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será recomendable la plantación de especies

vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

5. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

7. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 3.4.16. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada. Así mismo, podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento.

Artículo 3.4.17. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

Artículo 3.4.18. Altura mínima.

1. Los nuevos edificios no podrán tener en una profundidad mínima de cinco (5) metros desde su alineación a vial o espacio libre público menos de una planta de la máxima permitida en la zona donde estén ubicados.

2. Los nuevos edificios en la Avenidas de Sevilla, Avenida de Cádiz y Avenida de Utrera no podrán tener en una profundidad mínima de cinco (5) metros desde su alineación a vial o espacio libre público menos plantas de las máximas permitidas.

3. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir hasta la altura máxima en otros casos en que se entienda que, de lo contrario, se esté agrediendo el paisaje urbano por no cumplir con las condiciones de armonizar con el entorno que se exigen por estas Normas Urbanísticas.

En los solares en los que se proyecten edificios con menor altura de la altura reguladora, deberán aportar Estudio Previo al Ayuntamiento sobre tal extremo para que este se pronuncie en base al informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales.

3.5. CAPÍTULO V

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Artículo 3. 5.1. Aplicación.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas. Son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma, rehabilitación y adaptación total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de la Administración Urbanística Municipal, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 3.5.2 Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir, en su caso, cambio de soluciones constructivas o de materiales cuando detecte que la seguridad y ornato no son los adecuados.

Artículo 3.5.3. Condiciones de aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Artículo 3.5.4. Acondicionamiento térmico pasivo.

Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

1. Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.

2. Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias.

3. Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en las Normas de Edificación vigentes y a las Ordenanzas Municipales correspondientes.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES HIGIÉNICAS

Artículo 3.5.5. Local.

Se entiende por local, a los efectos de estas normas, el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 3.5.6. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior cuando da a una vía o espacio público o a un patio vívido que cumpla con

las condiciones establecidas en estas Normas y en la Normativa Sectorial vigente.

2. Deberá cumplir, además, las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 3.5.7. Piezas habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo, trabajo y docencia que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de estas condiciones:

a. Dar sobre una vía o espacio libre público.

b. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

c. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3. Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

Artículo 3.5.8. Piezas habitables en plantas sótano.

No podrán instalarse piezas habitables en sótanos o semisótanos salvo las expresamente autorizadas en las normas de uso.

Artículo 3.5.9. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local y al menos la mitad será practicable.

2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

3. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

4. La ventilación de locales a través de soportales sólo se aceptarán en las plantas bajas que ventilen a patios vívidos o a la vía pública y no podrán ser piezas habitables de uso residencial.

3.6. CAPÍTULO VI

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 3.6.1. Definición y aplicación.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que la Administración Urbanística Municipal promulgue.

SECCIÓN PRIMERA. DOTACIÓN DE AGUA POTABLE, SANEAMIENTO, ENERGÍA Y COMUNICACION

Artículo 3.6.2. Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable.

1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución proyectada en función del uso previsto.

2. La red de agua potable habrá de cumplir las normas establecidas por la compañía suministradora.

3. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas.

Artículo 3.6.3. Red de saneamiento.

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.

2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

3. Todos los edificios dispondrán de una instalación de evacuación y recogida de aguas pluviales hasta la red de alcantarillado.

4. Las instalaciones de saneamiento en los edificios se realizarán según normas municipales o de la compañía suministradora.

Artículo 3.6.4 Dotación de servicio de Energía eléctrica.

Todo edificio en suelo urbano y urbanizable contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización. En suelo no urbanizable podrá admitirse un sistema de generación propia realizada de acuerdo con la normativa vigente en cada momento.

Artículo 3.6.5. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe la Administración Urbanística Municipal y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

Artículo 3.6.6. Combustibles líquidos.

Las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

Artículo 3.6.7. Combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 3.6.8. Energías alternativas .

1. Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en

cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

2. Se recomienda que como mínimo, toda edificación nueva incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el sesenta por ciento (60 %) de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior.

Artículo 3.6.9. Telecomunicación.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

4. En las obras de nueva edificación y reforma de las existentes, será obligatorio incorporar las infraestructuras comunes de telecomunicación para prevenir las afecciones al paisaje y al medioambiente urbano.

Artículo 3.6.10. Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 3.6.11. Servicios Postales.

Todo edificio plurifamiliar dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Artículo 3.6.12. Evacuación de humos y gases.

1. La evacuación de humos y gases producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo lo establecido por la normativa general y sectorial.

4. En aquellos locales de edificaciones existentes con usos de hostelería, freidurías, churrerías, asadores de pollos y similares en los que no sea posible la conducción mediante chimeneas, será preceptiva la instalación de aparatos purificadores en las salidas de humos y la parte baja de la rejilla de salida estará situada a una altura igual o superior a dos con cincuenta (2,50) metros sobre la rasante de la acera y a una distancia mínima de uno con cincuenta (1,50) metros de cualquier ventana o hueco de vivienda.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones co-

lectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. La Administración Urbanística Municipal podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran de la Administración Urbanística Municipal como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 3.6.13. Evacuación de residuos sólidos.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

SECCIÓN SEGUNDA. INSTALACIONES DE CONFORT

Artículo 3.6.14. Instalación de clima artificial.

1. Todas las viviendas de nueva planta situadas en edificios plurifamiliares estarán dotadas de un conducto vertical directamente al exterior encima de la cubierta de una sección mínima de 25 por 25 centímetros para alojar los tubos de preinstalación de aire acondicionado.

2. Todos los locales de nueva planta estarán dotados de un conducto vertical de idénticas características a los reflejados anteriormente para la instalación de aire acondicionado, también contarán con un conducto vertical para la extracción de gases y humos de sección mínima de 30 por 30 centímetros. Los sótanos que no tengan ventilación natural suficiente y deban ventilar por extracción forzada a cubierta, tendrán conducto vertical hasta la misma, según las especificaciones de la normativa aplicable al uso correspondiente.

3. Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachadas y en patios de viviendas plurifamiliares de nueva planta.

Artículo 3.6.15. Aparatos elevadores.

1. Todo edificio de más de tres plantas en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, no destinadas exclusivamente a instalaciones dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a vivienda familiar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

2. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

3.7. CAPÍTULO VII

CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD

Artículo 3.7.1. Definición y aplicación.

1. Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

2. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que, a juicio de la Adminis-

tración Urbanística Municipal, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Artículo 3.7.2. Accesos a las edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1/10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cuarenta (40) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

4. El acceso obligatorio desprovisto de barreras arquitectónicas según Decreto 72/1992 será, siempre que sea posible, el acceso principal.

Artículo 3.7.3. Visibilidad del exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán, al menos, un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 3.7.4. Puerta de acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco en edificios plurifamiliares no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura.

Artículo 3.7.5. Circulación interior y dependencias.

1. Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.

2. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho igual o superior a ciento veinte (120) centímetros.

3. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

4. En los edificios de vivienda plurifamiliar se deberá poder inscribir un círculo de dos (2) metros de diámetro en la planta del vestíbulo o entrada general. Así mismo contarán en planta baja, y accesible desde un espacio común, con una dependencia auxiliar común para todas las viviendas destinadas a almacén de residuos con características y dimensiones según el Código Técnico de la Edificación.

5. Las condiciones de acceso a las viviendas a través de patios vivideros serán las establecidas en el artículo 3.3.34.

6. No se permite el acceso a viviendas a través de patios de luces.

Artículo 3.7.6. Escaleras.

1. Las escaleras cumplirán las condiciones siguientes:

a. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centíme-

tros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

b. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y la anchura de este será uniforme. La altura de tabica (t) será igual o inferior a dieciocho con cincuenta (18,50) centímetros, y la anchura de huella (h) mayor o igual a veintisiete (27) centímetros.

c. La altura libre de las escaleras, medida verticalmente en cada punto, será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

d. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera.

e. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural, ni ventilación directa salvo plantas situadas bajo rasante. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a través de fachada a un espacio libre o patio, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y de ventilación superior o igual a la mitad.

f. En edificios de hasta planta baja y dos plantas, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

- La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, igual o superior a un (1) metro cuadrado por cada una de las plantas del edificio.

- El hueco central libre de la escalera, tendrá un lado mínimo de sesenta (60) centímetros y una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.

2. Las condiciones reguladas en el apartado anterior no son aplicables a las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, que tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario, salvo condiciones de la normativa general o sectorial.

Artículo 3.7.7. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios será de aplicación el Decreto 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía, referente a Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía, o cualquier otra disposición que las supliere.

Artículo 3.7.8. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece el Código Técnico de la Edificación, y cuantas normativas estuviesen vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 3.7.9. Seguridad contra el rayo.

1. Dispondrán de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas todos los edificios que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a. En su interior se fabrican, manipulan o almacenan productos radiactivos, explosivos, tóxicos o fácilmente inflamables.

b. Su índice de riesgo, en función de las características del edificio y de su entorno y de acuerdo con los criterios contenidos en la Norma NTE-IPP, sea superior a veintisiete (27) unidades.

2. Quedarán eximidos de la obligación de disponer de pararrayos aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios competentes, no sea conveniente su instalación.

Artículo 3.7.10. Prevención de las caídas.

1. Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.

1. Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.

3. Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros.

4. Los antepechos y barandillas cumplirán las condiciones de seguridad y diseño establecidos en el Código Técnico de la Edificación, en las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, y urbanísticas y en el transporte de Andalucía y demás normativas que le sean de aplicación o disposiciones que las sustituyan.

4.1. CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal de Los Palacios y Villafranca, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 4.1.2. Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca.

Artículo 4.1.3. Eliminación de barreras arquitectónicas.

En el diseño de las obras de urbanización serán de aplicación las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas vigentes en Andalucía.

4.2. CAPÍTULO II

LA URBANIZACIÓN DEL ESPACIO VIARIO

SECCIÓN PRIMERA. EL VIARIO.

Artículo 4.2.1. Condiciones de diseño del viario.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes en suelo urbano consolidado cuando estas se especifiquen. En el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, su vinculación se establece en las fichas de planeamiento de cada área o sector. Tanto en suelo urbano como urbanizable en lo referente a distribución de la sección

de la calle entre aceras y calzadas, el diseño es orientativo; no obstante la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en estas normas, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

1. El trazado en planta y el perfil longitudinal de los nuevos viarios debe diseñarse con una óptima integración de sus elementos en su entorno, tanto desde un punto de vista funcional, como estético y ambiental. Dentro del recinto del suelo urbano consolidado, el contenido de estas normas es solamente indicativo.

En las vías urbanas se recomienda diseñar trazados compuestos básicamente por tramos rectos; los cambios de alineación se resolverán en las intersecciones.

No se utilizarán peraltes en general salvo en las vías de rango territorial, en las que se usarán sin más limitaciones que las técnicas.

En la Red Viaria territorial e interurbana el diseño de nuevas vías o la actuación sobre las existentes se guiará por lo previsto en la Instrucción 3.1.I.C.Trazado, Ministerio de Fomento, (MF), según los parámetros correspondientes a su velocidad de proyecto (Apu o Avu-100, Apu o Avu-80), contenidas en el documento «Carreteras urbanas: Recomendaciones para su planeamiento y proyecto» así como en el resto de normas e instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado.

Los proyectos técnicos que desarrollen los accesos a carreteras estatales y autonómicas se someterán a la autorización del organismo competente en cada caso, previa definición coordinada con el mismo.

Se recomienda que en la Red Viaria Urbana el diseño de nuevas vías de rango Urbano o la actuación sobre las existentes, se guíen por lo previsto en la Instrucción 3.1.I.C.Trazado, del MOPU, según los parámetros correspondientes a su velocidad de proyecto. En los tramos de vías de rango Urbano comprendidos entre intersecciones a nivel, y que cuenten con vías de servicio o carezcan de accesos directos, el diseño en suelo urbano y urbanizable se guiará por los parámetros de la Apu o Avu-80. En todas las vías urbanas principales, los acuerdos verticales se recomiendan definir de acuerdo con la Instrucción de Trazado 3.1 - IC, del M. de Fomento. Se atenderá también a las condiciones que puedan establecer los organismos competentes de la Administración del Estado o Autonómica, así como a los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y a cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

2. La sección transversal constituirá la principal decisión en el proceso de proyecto de vías en áreas urbanizadas. Será necesario que la sección transversal de cada tramo conjugue la continuidad de los itinerarios, funcionales y formales, con la adaptación al entorno en el que se ubica. Como factores a tener en cuenta en la elección de la sección transversal deberán considerarse al menos:

- La clase de vía, el itinerario al que pertenece y su velocidad de referencia.
- El número de plantas de la edificación.
- Las intensidades de tráfico rodado y peatonal previstas.
- La existencia de equipamientos.
- El trazado de los servicios urbanos y las afecciones posibles.

En los espacios públicos de nueva urbanización la sección transversal mínima de las vías urbanas, no será inferior a trece (13,00) metros salvo en los siguientes casos en los que la sección transversal mínima puede reducirse a 10,00 m.

- Viales locales interiores de acceso exclusivo a viviendas unifamiliares que cuenten con aparcamientos en el interior de la parcela y tengan dirección única.

- En prolongación de viales existentes de menor anchura y hasta siguiente cruce.

- En viales que conforman bulevares en los que el acerado sea igual o superior a tres (3) metros, puede considerarse incluido en el bulevar.

La sección de una vía urbana no tendrá por qué ser siempre simétrica.

Los elementos que constituyen la sección transversal de las vías en áreas urbanizadas son:

- a. Los carriles de circulación.
- b. Los carriles reservados al transporte público.
- c. Las medianas.
- d. Los arcenes.
- e. Aparcamientos en la vía pública.
- f. Las aceras.

a. Los carriles de circulación pueden ser de uso general o reservarse para el movimiento exclusivo de cierto tipo de vehículos (autobuses, bicicletas, etc.), convirtiéndolos en calzadas o plataformas reservadas. Los parámetros de número y anchura constituyen los determinantes claves de la capacidad de la vía para la circulación rodada.

Con objeto de dotar de homogeneidad a la red viaria, se establecen las siguientes anchuras de carril, medidas entre ejes de marcas viales o entre éstas y el bordillo:

- Viario territorial e interurbano: Anchura mínima de 3,50 m.
- Viario urbano principal: Anchura recomendada de 3,50 m. y mínima de 3,25 m.
- Viario urbano intersectorial: Anchura recomendada de 3,25 m. y mínima de 3,00 m.
- Viario estructurante de sector: Anchura recomendada de 3,25 m. y mínima de 3,00 m.
- Viario local: Anchura recomendada de 3,25 m. y mínima de 3,00 m.
- Viario industrial: Anchura recomendada de 3,50 m. y mínima de 3,25 m.

Pendiente transversal: La calzada se dispondrá con una inclinación transversal mínima del 2% a partir del eje de calzada.

En las nuevas urbanizaciones las vías únicamente podrán tener un carril en vías locales interiores de acceso exclusivo a viviendas y que tengan al menos una banda de aparcamientos en cuyo caso el carril deberá ser de 3,50 metros.

b. Los carriles reservados al transporte público se diseñarán para la circulación exclusiva de vehículos preferentes integrándose en la calzada general o discurriendo por una calzada independiente y tienen como objetivo potenciar la utilización del transporte público gracias a las ventajas de circulación que ofrecen al reducir los tiempos de recorrido. Se establecen las siguientes anchuras de carriles reservados:

- Carril-bus en Plataforma exclusiva: Anchura mínima de 3,50 m.
- Carril-bus sin separación: Anchura recomendada de 3,50 m. y mínima de 3,20 m.

c. Será obligatoria la construcción de una mediana capaz de ofrecer refugio al cruce de peatones en todas las nuevas vías no metropolitanas con anchura total de calzada superior a 18 metros, considerándose recomendable a partir de los 12, excepto bulevares. En vías urbanas de dos carriles por sentido se recomiendan diseñar secciones tipo bulevar con medianas o paseos laterales que permitan el tránsito peatonal (entre 5 y 10m).

d. Los arcenes son bandas longitudinales paralelas a la calzada. Se distinguen dos tipos: los exteriores, situados entre la calzada y la acera o la arista de la plataforma, y los interiores, situados entre cada calzada y la mediana en vías

con sentidos de circulación separados. Se establece en viario territorial e interurbano para arceles exteriores una anchura recomendada de 2,50 m. y mínima de 2,00 m., y para arceles interiores una anchura mínima de 1,00 m.

e. Será recomendable la construcción de arceles en todas las vías cuando discurren por suelos no urbanizables o urbanizables sin desarrollar.

f. Los aparcamientos en la vía pública son bandas en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos. De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación con el bordillo, se distinguen tres tipos de bandas de estacionamiento:

- En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente al bordillo.

- En batería, cuando se disponen perpendicularmente al bordillo. Solo se utilizarán para playas de aparcamiento, aparcamientos disuasorios y bolsas interiores a las parcelas, nunca sobre el viario público de nueva construcción y vías urbanas principales existentes.

- Oblicuo, cuando el eje longitudinal del vehículo forma un ángulo con la línea del bordillo.

Se establecen las siguientes anchuras para las bandas de estacionamiento de vehículos ligeros adosadas a las aceras:

- Aparcamientos en línea: anchura recomendada de 2,20 m. y anchura mínima de 2,00 m. En zona industrial anchura mínima de 2,50 m.

- Aparcamientos en batería: anchura mínima de 4,50 m. En zona industrial anchura de 5,00 m.

- Aparcamientos en ángulo: anchura recomendada de 5,00 m. y anchura mínima de 4,00 m. En zona industrial anchura de 5,50 m.

- En los aparcamientos en línea, la longitud mínima será de 5,00 m. por vehículo.

La pendiente transversal de las bandas de estacionamiento se situará entre el 1,50 y el 2,50 %.

Los estacionamientos adosados a las aceras deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde el punto equivalente en el bordillo a la esquina de cada intersección:

- Viario urbano principal: distancia recomendada de 10,0 m y mínima de 5,0 m.

- Viario secundario estructurante e interseccional: distancia recomendada de 8,0 m y mínima de 3,0 m.

- Resto de viario local: distancia recomendada de 5,0 m y mínima de 3,0 m.

En la disposición de plazas de estacionamiento en vías públicas es recomendable que los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización señalen espacios reservados para carga y descarga. A Título indicativo se apuntan los siguientes estándares:

- Una plaza de vehículo industrial ligero por cada 10.000 m² de edificación.

- Una plaza de vehículo industrial ligero por cada 500 m² de superficie comercial.

3. Secciones Tipo del Sistema Viario Urbano en relación a la altura máxima.

Las secciones tipo mínimas de los nuevos viales en relación al número de plantas y altura de la edificación será:

USO	Nº de Plantas	Anchura de calles (m)
Residencial	4	20
	3	16
	2	13 (*)
Industrial		16

(*) Salvo excepciones (artículo 4.2.1-2).

4. Secciones tipo del Sistema Viario Urbano grafiado en plano núms. 08 de la Ordenación Estructural.

a) Viario Principal.

- Ejes Radiales: Según proyecto de obras que concreten las determinaciones grafiadas del Plano 08 de la Ordenación Estructural. Se recomienda vial paralelo a SG RV 17 entre eje interseccional y eje estructural del sector SUS 8.

En suelo urbanizable: mínimo 29,00 metros.

En suelo urbano: se mantiene la sección existente.

- Ronda Perimetral:

En suelo urbano : 20,00 metros.

En suelo urbanizable salvo SG RV 2: 31,00 metros.

En suelo urbanizable SG RV 2: 26,00 metros.

b) Viario Secundario.

- Ejes Interseccionales :

En suelo urbano: se mantiene la sección existente salvo retranqueos marcados en las alineaciones de la edificación en los planos de Ordenación Completa.

En suelo urbanizable: La grafiada en la planimetría del Plan General con ajustes puntuales si con ello se evita la demolición de agrupaciones residenciales existentes y que puedan integrarse en la trama urbana y no quede afectada la funcionalidad de la vía.

- Ejes estructurantes del sector:

En suelo urbano: Se mantiene la sección existente salvo retranqueos marcados en las alineaciones de la edificación en los planos de Ordenación Completa.

En suelo urbanizable: La grafiada en la planimetría del Plan General con ajustes puntuales si con ello se evita la demolición de agrupaciones residenciales existentes que puedan integrarse en la trama urbana y no quede afectada la funcionalidad de la vía.

La sección mínima en ejes estructurantes de sector que no estén grafiados en el Plan General será de 20,00 metros.

En suelo urbanizable las modificaciones que el Plan Parcial que desarrolle un sector plantee sobre el viario principal y los ejes interseccionales (Plano número 08 de la Ordenación Estructural) se extenderán exclusivamente a :

- Primero, los ajustes que se deriven de los levantamientos planimétricos y topográficos realizados, debiendo garantizar la continuidad de las vías y su sección mínima y segundo a la redistribución de los diferentes elementos que componen la sección transversal de las vías (carriles de tráfico rodado, carriles bici, aparcamientos, acerados...) que en ningún caso podrán disminuir la funcionalidad de los ejes viarios.

Artículo 4.2.2. Glorietas.

Se considera glorieta toda intersección circulatoria resuelta en forma de calzada anular con isla central en la que confluyen diferentes vías y que funciona con prioridad a los vehículos que circulan en su interior.

Se distinguen los siguientes tipos particulares de glorietas:

- Mini glorietas: glorietas con islote central de pequeño diámetro, en general montable para permitir el paso de vehículos pesados. Se recomiendan diámetros del islote central en torno a los 8 metros.

- Glorietas partidas: No son propiamente intersecciones giratorias puesto que la vía principal de la intersección atraviesa el islote central y los vehículos que circulan alrededor de ella deben ceder paso a la corriente principal.

- Glorietas semaforizadas: intersecciones con calzada circular que cuentan con un sistema de semaforización permanente o activable en horas punta.

En general, para el diseño de glorietas, se atenderá a las siguientes recomendaciones:

- La anchura de los carriles deberá incorporar los sobrecanchos correspondientes a su radio de giro, en este sentido se recomienda que su anchura sea de una vez y media las definidas en el artículo 4.2.1.2.a correspondientes a carriles de circulación general.

- De modo orientativo se establece un mínimo de siete y nueve metros de anchura para calzadas anulares de uno o dos carriles respectivamente. En miniglorietas, la anchura recomendable de la calzada anular es de seis a ocho metros.

- Realizar peraltes hacia el exterior de hasta un 3% de pendiente, que permitan recoger las aguas de lluvia en el perímetro exterior y hagan más visible la glorieta.

- En miniglorietas el islote debe ser visible al conductor y construirse con materiales diferentes a los del resto de la calzada y sin obstáculos en su interior.

- A efectos de mejorar su percepción, se recomienda que todos los ejes de las vías confluyentes en una glorieta pasen por el centro del islote central.

- La prolongación de los ejes de los carriles de entrada a una glorieta debe, obligatoriamente, cortar a la circunferencia exterior del islote central para obligar a cambiar la trayectoria de entrada, con la consiguiente reducción de velocidad (deben evitarse entradas tangenciales, que animan a mantener e incluso aumentar la velocidad).

- Para otras consideraciones se estará a lo dispuesto en «Diseño de glorietas en carreteras suburbanas» en Hoz, Carlos de la Pozueta, Julio 1995.

Las glorietas deben resolver los problemas de funcionamiento y seguridad para los peatones y ciclistas, y por tanto, los pasos de peatones y ciclistas en ellas deben estudiarse con atención.

El cálculo de la capacidad de las entradas a glorietas, y particularmente el de la longitud de colas previsible, es especialmente importante en la salida y entrada de la autopista A-4. En esos casos, debe asegurarse, mediante una adecuada longitud de la rampa de conexión de la autopista a la glorieta, que las colas de la glorieta no alcanzarán el tronco principal de la autopista, en cuyo caso deberán tomarse medidas complementarias.

Artículo 4.2.3. Aparcamientos disuasorios.

La localización, tamaño y tipología de aparcamiento a incorporar en una determinada área debe realizarse de modo integrado con la política de transporte municipal. En este sentido se recomienda la dotación de aparcamientos disuasorios coordinados con la posición de las estaciones de intercambio modal. Se establece la obligación de que todo planeamiento de desarrollo, que incluya o limite con puntos de acceso al transporte colectivo (intercambiadores de transporte, paradas de autobuses) o a la carretera N-IV y la Autopista A-4, así como los correspondientes proyectos técnicos de esos puntos, estudien la posibilidad y conveniencia de localizar aparcamientos disuasorios asociados a ellos.

El tamaño de los aparcamientos disuasorios dependerá de la demanda potencial que se prevea en la zona. En el caso de que estén asociados a una parada de transporte colectivo se procurará que ésta esté integrada en el aparcamiento y se incluirá una zona específica para la carga y descarga de pasajeros de modo que no interfiera en el funcionamiento del aparcamiento. Así mismo se incluirá, en dichos casos, un área de estacionamiento específico para bicicletas y dos ruedas, con capacidad no inferior a un décimo del número de plazas destinadas para automóviles.

En general se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Se evitará situar las plazas de aparcamiento a una distancia mayor de 300 metros desde el punto de acceso al transporte colectivo.

- La facilidad de acceso al aparcamiento desde la red viaria próxima recomendándose que dispongan de acceso directo desde una vía de la red principal.

- Se considera que los enlaces bien diseñados son lugares idóneos para la localización de aparcamientos disuasorios.

- Se reservarán al menos el 2% de las plazas para vehículos de discapacitados y, como mínimo una, a partir de 25 plazas. Dichas plazas se situarán en los lugares más próximos a los accesos y al nivel de la calle y se asegurará la inexistencia de barreras arquitectónicas en el trayecto de las plazas a la calle.

- Se evitará que la posible congestión de los puntos de acceso y salida en los aparcamientos se transmita a las vías de la red principal próximas. En este sentido los aparcamientos de uso público de nueva construcción, incluidos los de centros comerciales o terciarios, que deban poseer un ramal al inicio de la entrada a la autopista, tendrán una capacidad suficiente para albergar una retención de vehículos superior al 15% del número correspondiente a sus plazas de aparcamiento.

- Los aparcamientos que se sitúen en superficie deberán diseñarse de forma que todas las plazas sean cubiertas por sombra de arbolado.

SECCIÓN SEGUNDA. LA URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PEATONAL

Artículo 4.2.4. Dimensiones y características de las aceras.

La anchura mínima de la sección de acerados en zonas residenciales será de doscientos cincuenta (250) centímetros y en zonas industriales de doscientos (200) centímetros. En tramos que pertenezcan a calles con una sección unitaria a lo largo de todo su desarrollo, constituyan unidades formales o de perspectiva, o cuenten con un acondicionamiento homogéneo (hileras de arbolado, franjas verdes de separación de la calzada, etc.) el proyecto tratará de mantener la continuidad de dichas características. Así mismo en el diseño de las aceras deberá atenderse a la continuidad de los principales Itinerarios Peatonales.

En las calles en las que sea previsible concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial o sea por la localización de importantes equipamientos la anchura mínima recomendada será de tres metros.

Se establecen como anchuras mínimas y recomendadas de acera en los nuevos tramos viarios del suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo, en suelo urbano, medidas perpendicularmente desde el bordillo exterior en cualquier punto, las siguientes, según el tipo de vía:

- Vario urbano principal: Anchura mínima de 5,00 metros y recomendada de .

6,00 metros, incluido carril bici en su caso.

- Vario urbano secundario: Anchura mínima de 4 metros y recomendada de 5,00 metros incluido carril bici en su caso.

- Vario colector y local: Anchura mínima de 2,50 m. y recomendada de 3,00 m.

- Vario local industrial: Anchura mínima de 2,00 m. y recomendada de 2,50 m. .

En las aceras de SG RV 2 y de los viales secundarios se permitirán los ajustes sobre las secciones mínimas en los términos expuestos en el artículo 4.2.1-4.

No obstante, atendiendo a la especial configuración de las zonas de suelo urbano consolidado por la edificación habrá que atenderse a las posibilidades que el vario existente ofrece para los viales prolongación en suelo urbanizable de dichos viales en los tramos anexos.

Se dispondrá arbolado de alineación en todas las calles y medianas de zonas residenciales recomendándose en los viares principales de zonas de industriales y terciarias. Cuando la acera libre de obstáculos no alcance 1,20 m será obligatoria la colocación de rejillas u otro elemento que permita el paso de personas en los alcorques. Los alcorques cumplirán con

las condiciones establecidas en el Art. 4.3.2. y 4.3.4 de estas Normas.

Se evitarán pendientes superiores al 5%, y cuando excepcionalmente, sea necesario disponer escalones en las aceras, no se permitirán los constituidos por un único peldaño y, en cualquier caso, contarán con rampa alternativa que cumpla la pendiente mínima establecida y los requisitos de accesibilidad en cumplimiento del Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas. La pendiente transversal tendrá entre el 1,5% y el 2%.

Como norma general los bordillos tendrán la altura necesaria para no ser montables por los vehículos ligeros. Se recomiendan alturas de 14 centímetros. En los pasos de peatones se utilizarán bordillos montables, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido, hasta enrasarlos con la calzada. Asimismo, se utilizarán bordillos montables en las entradas a garajes, en las que podrán llegar a enrasarse con la calzada, y en recintos de templado de tráfico, cuando el enrasamiento de calzadas y aceras forme parte de un proyecto global de urbanización, que garantice la protección del espacio peatonal con respecto a la circulación rodada.

Artículo 4.2.5. Los Pasos de peatones.

1. Se consideran pasos de peatones los tramos acondicionados específicamente para permitir el cruce de calzadas de circulación rodada por los peatones en condiciones de seguridad. Los pasos de peatones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Será obligatorio a partir de 18 metros de anchura entre acerados la creación de isletas o medianas refugio en los pasos de peatones, siendo recomendable a partir de los 12 metros.

- Los refugios para el cruce de peatones tendrán una anchura mínima de 1,5 m y recomendable de 2 m.

- La anchura mínima recomendable de los pasos será de 4 metros.

- La señalización de los pasos de cebrá se realizará, en cualquier caso, mediante bandas blancas paralelas al eje del vial, de anchura y separación de 50 cm, y estará precedido de Señal P-20 («Peligro, paso para peatones») en puntos de mala visibilidad y en áreas rurales y suburbanas.

Los pasos de peatones deberán cumplir también en la medida de lo posible las siguientes recomendaciones:

- Estar integrados en las intersecciones viarias.

- Si el paso no coincide con una intersección viaria, debe localizarse en puntos que sean bien visibles para los conductores y siempre iluminarse adicionalmente. En todo caso han de garantizar que tienen una visibilidad lateral equivalente a la distancia de parada de los vehículos, de acuerdo con la velocidad de la vía.

- Evitar la posibilidad de obstáculos en la trayectoria a seguir por los peatones ensanchando las aceras en todas las esquinas de calles ocupando la banda de estacionamiento.

- Utilizar cambios de textura en el pavimento de la acera en las proximidades del paso, con el fin de que sirva de aviso a los invidentes.

- Mantener una trayectoria que sea prolongación de los itinerarios peatonales.

- El sistema de recogida de pluviales deberá impedir la inundación del paso y la calzada aneja, por lo que, al menos, dispondrá del adecuado imbornal aguas arriba del paso.

- En áreas centrales y comerciales es recomendable que no estén a una distancia mayor de 75 metros.

2. Los Proyectos de Urbanización estudiarán la conveniencia de formalizar pasos de peatones, al menos, en los siguientes puntos:

- En las proximidades de las paradas de transporte colectivo y de los intercambiadores de transporte.

- En las inmediaciones de aquellas edificaciones capaces de generar un tráfico peatonal intenso (escuelas, hospitales, centros administrativos, centros de empleo, grandes establecimientos comerciales, etc).

- En los lugares en los que alguna calzada interrumpa la continuidad de los recorridos o itinerarios peatonales (bulevares, calles peatonales, sendas).

3. Los pasos de peatones semaforizados deberán ajustarse a lo siguiente:

- Será obligatorio la utilización de pasos de peatones semaforizados o con señales luminosas en vías de la red principal así como en aquellos puntos en que deba formalizarse un paso de cebrá, pero no cuente con la adecuada visibilidad. Será recomendable en aquellas vías que dispongan de cuatro carriles.

- También serán obligatorios los pasos de peatones semaforizados o con señales luminosas en el acceso a edificios escolares, hospitalarios, asistenciales, centros de empleo, administrativos, etc.

- Se recomienda instalar pasos de peatones semaforizados en zonas de fuerte presencia de peatones, delante de las paradas de transporte colectivo y en aquellas situaciones en que la utilización de pasos de cebrá pudiera afectar sensiblemente al movimiento de vehículos o resultar peligroso para los peatones.

- Se recomiendan pasos semaforizados accionables manualmente en los puntos en que las sendas peatonales atraviesan vías principales y en puntos de fuerte generación de tráfico peatonal, cuando distan de una intersección semaforizada más de 30 metros.

- Se recomienda la utilización de avisadores acústicos en todos aquellos cruces de peatones semaforizados en los que se prevea una afluencia apreciable de población.

Artículo 4.2.6. Las zonas peatonales.

1. Los Itinerarios Peatonales conforman una red de espacios de tránsito y uso peatonal que comunican los diferentes barrios y distritos entre sí.

Todos los instrumentos de planeamiento que intervengan en la construcción de la Vía Pública deberán contribuir a la constitución de la red de Itinerarios Peatonales Principales. En este sentido el planeamiento de desarrollo y sus proyectos de urbanización, definirán los itinerarios principales de su ámbito de ordenación de modo que aseguren la conexión a pie con las áreas urbanas próximas y con las zonas de su ámbito en las que se prevea una gran afluencia peatonal (equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte, centros de empleo, zonas verdes, etc). En cuanto al suelo urbano consolidado los proyectos de reurbanización de vías urbanas o los planes de adaptación del viario ampliarán, en la medida de lo posible, los itinerarios peatonales principales existentes y los conectarán con las zonas limítrofes.

No se admitirá la construcción de espacios peatonales nuevos o la remodelación de los existentes que no cumplan con las especificaciones del Decreto para la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2. Las calles peatonales son aquellas destinadas principalmente a la actividad y tránsito peatonal en las que el tráfico rodado está prohibido salvo el acceso de los vehículos de emergencia, de los vehículos de servicio y mantenimiento (en horarios especiales) y de los vehículos de los residentes (permitiéndose en el caso de tráfico reducido) en su caso.

La implantación de esquemas de peatonalización en calles existentes o centrales requerirá la elaboración de un Plan Especial de Adaptación de la Vía Pública, que resuelva sus implicaciones sobre el tráfico, la accesibilidad y el aparcamiento.

3. Se denominan bulevares a las medianas situadas en la calzada específicamente acondicionadas para el tránsito o la

estancia peatonal. Se localizarán sobre elementos viarios a los que quiera dotarse de una significación especial en la trama viaria como las antiguas vías pecuarias, como es el caso de Cordel de Almonte. Se distinguen dos tipos fundamentales:

- Bulevares centrales. Se localizan en el centro de la calzada separando los sentidos de circulación y formando parte de itinerarios de carácter lúdico o funcional. Para asegurar un óptimo nivel de uso por los peatones, los bulevares centrales deberán asegurar una gran permeabilidad, no recomendándose anchuras de vías de servicio que obliguen a pasos de peatones de longitud superior a siete metros.

- Bulevares laterales, separando el tráfico de paso, encauzado en una calzada central, y el local, derivado a vías de servicio laterales, como es el caso de la prolongación de la avenida de Sevilla. Son adecuados en aquellas vías donde se producen conflictos importantes entre el tráfico de paso y el de acceso, en las que definen calzadas monofuncionales de mayor seguridad. En bulevares laterales que conformen vías de servicio, será obligatorio el diseño unitario del conjunto del bulevar, la calzada de servicio, la acera y, en su caso, las bandas de estacionamiento, para una velocidad máxima de circulación de treinta (30) kilómetros por hora. En bulevares laterales se tratará de impermeabilizar el borde lateral del tronco y facilitar la permeabilidad en las vías de servicio.

En una vía urbana con bulevares es recomendable asegurar la conexión peatonal directa entre los diferentes tramos, para garantizar la continuidad del área y mejorar su atractivo como itinerario. En general y especialmente sobre el viario principal, los bordes de los bulevares deberán acondicionarse de forma que protejan la estancia y paseo peatonal del tráfico rodado.

SECCIÓN TERCERA. BICI CARRILES

Artículo 4.2.7. Criterios generales.

La conformación de una red de itinerarios practicables, en condiciones ambientales y de seguridad exigidas por el uso de la bicicleta, tiene como objetivo promover el uso de ésta como modo de transporte urbano. Las plataformas reservadas, las zonas de estacionamiento y los acondicionamientos para ciclistas son los elementos principales conformadores de esta red de itinerarios.

Para el buen funcionamiento de la red de bicarriles se considera imprescindible la realización de estacionamientos específicos. En este sentido se recomienda la ubicación de estos estacionamientos en centros comerciales, empresas, escuelas, centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, amenidades de parques, puntos de acceso al transporte público, etc.

Artículo 4.2.8. Carril Bici.

Se entiende por carriles bici los acondicionamientos específicos destinados a la circulación ciclista.

Condiciones generales:

- Se establece una anchura recomendada de 2,50 metros para bicarriles y mínima de 2,00 metros.

- Se evitará cualquier tipo de bordillo en los carriles bici sustituyéndolos por rampas cuando sea necesario. Estas rampas tendrán una pendiente menor al 8% y preferiblemente no superior al 5%. Se establece una anchura mínima de 1,5 m y recomendada de 2,0 m para bicarriles de sentido único. Para bicarriles de doble sentido la anchura mínima será de 2,6 m aunque se recomienda una anchura de 3,0 m.

- Cuando se trate de intersecciones con vías de transporte motorizado se enrasarán los bordillos con el pavimento.

- Cuando sea necesario mantener las rejillas de imbornales se colocarán en sentido perpendicular al de avance de la marcha y se diseñarán con aperturas estrechas.

- Cuando sea necesario colocar bolardos en las entradas a las sendas-bici para impedir el acceso de tráfico motorizado, deberán estar bien marcados y ser visibles para los ciclistas tanto por el día como por la noche. Se colocarán con una separación de 1,5 m libres entre ellos.

- Los carriles bici e intersecciones ciclistas se señalarán según lo previsto en los artículos 145 al 165 del Código de Circulación y en la Norma de Instrucción de Carreteras 8.2-1C denominada «Marcas Viales».

- En el caso de que existan aparcamientos disuasorios vinculados al transporte público será obligatorio la ubicación de un área destinado al estacionamiento de bicicletas con una dotación de 1 plaza por cada 10 plazas para automóviles.

Condiciones relativas a las intersecciones diseñadas para ciclistas:

- Vía ciclista continua a través de la intersección. El bicarril se prolongará a todo lo largo de la travesía de su intersección con otras calzadas rodadas. Deben llevar señalización horizontal en trazo discontinuo y señales de «Ceda el Paso» en todas las vías que atravesase. Es recomendable que la superficie de los bicarriles sea de un color diferente al resto del pavimento, preferiblemente rojo, y que se eleve el paso de la vía ciclista sobre la calzada rodada utilizando un badén de sección trapezoidal para resaltar su prioridad.

- Intersecciones señalizadas o semaforizadas específicamente para ciclistas y pasos semaforizados especiales para ciclistas. Son cruces perpendiculares al tránsito de los vehículos motorizados similares a los de peatones y pueden realizarse conjuntamente con ellos. En caso de paso conjunto para ciclistas y peatones, en el semáforo se dispondrá de una tercera pantalla con el símbolo «Bicicleta» en verde.

Se recomienda que todos los planeamientos de desarrollo y sus correspondientes proyectos de urbanización incorporen una propuesta concreta de red ciclista que trate de dar continuidad a otras bandas ciclistas existentes o propuestas por este Plan y que cumpla con los criterios y especificaciones de esta Normativa. Cuando el carril bici se implante sobre una vía de rango urbano, se recomienda su separación física del resto de los carriles.

SECCIÓN CUARTA. LA PAVIMENTACIÓN

Artículo 4.2.9. Criterios generales.

La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, la pavimentación de la vía pública responderá a las condiciones particulares del soporte y del tránsito a que se verá sometido cada uno de sus elementos, lo que implica la utilización de pavimentos diferenciados para cada uno de ellos. Asimismo, el pavimento también dependerá de las condicionantes de la ordenación urbana y estéticos.

Se evitará la tendencia al endurecimiento de las superficies del espacio público urbano siendo preferibles los tratamientos blandos y las plantaciones de especies vegetales.

El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 4.2.10. Tipo de firme y pavimentos.

Se establecen las siguientes recomendaciones para la elección del tipo de pavimento, la definición de las secciones y espesores de las capas de los firmes:

- Es recomendable que los pavimentos de las calzadas para la red principal sean de hormigón, sobre hormigón magro, suelo cemento o grava cemento. Los pavimentos para todas las vías de tráfico rodado se recomiendan que sean de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares y semirrígidos.

- Los pavimentos de acera serán colocado sobre solera de hormigón de al menos 15 cm. de espesor y preferentemente de hormigón prensado de 6 cm de espesor, también podrán usarse la baldosa hidráulica o de terrazo, las losas prefabricadas de hormigón y losas de piedra natural, colocado sobre solera de hormigón de al menos 15 cm de espesor. En las aceras peatonales también podrá utilizarse adoquinado y cantos rodados tomados con mortero de cemento. Los bordillos serán de prefabricados de hormigón o granito. Entre el bordillo y calzada se recomienda disponer una regala de hormigón prefabricado de 20 cm. de ancho. Se deberán reforzar los pasos de entrada de vehículos.

- En bandas de aparcamiento adosadas a las calzadas se recomienda utilizar la misma pavimentación que en ellas. En caso de segregar el aparcamiento de la calzada, creando orejas de burro en los cruces con otras vías, se recomienda emplear pavimentos de tipo continuo de hormigón en masa (HM-20), o adoquines de hormigón prefabricado prensado de 6cm de espesor, sobre lecho de arena y base de hormigón de 20 cm de HM-20.

- En los carriles bici se recomienda utilizar pavimentos continuos de hormigón con colorante incorporado en la masa, de color rojo preferentemente, con corte de juntas, así como también mezclas bituminosas con granulometría continua sobre base granular o de grava-cemento u hormigón en masa HM-20.

- Todos los planes y proyectos en suelo urbano y urbanizable que definan la vía pública del municipio de Los Palacios y Villafranca deberán garantizar el cumplimiento de los límites de los niveles sonoros ambientales aceptables. Se recomiendan pavimentos de tipo bituminoso poroso o de textura abierta para las calzadas de las vías de la red principal, cuando atraviesan áreas sensibles al ruido, en especial para aquellas con velocidad de diseño superior a los 60 km/h.

4.3. CAPÍTULO III

LA URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.3.1. Criterios generales.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 4.3.2. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres de edificación.

Toda actuación urbanizadora incluirá el tratamiento de los parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, en base de arbolado y otros elementos de jardinería y mobiliario urbano.

El arbolado y los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios del buen diseño y las especies de árboles y arbustos elegidas deberán contar con una reconocida adaptación al clima de Los Palacios y Villafranca.

En los parques y jardines la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total y se perseguirá una distribución no geométrica de la misma.

Las superficies no edificadas en cada parcela deberán ser urbanizadas y ajardinadas, debiendo quedar su tratamiento especificado en el proyecto de edificación de la parcela.

Las zonas verdes destinadas a parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existiera arbolado importante o en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven.

En los nuevos alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de 0,80 x 0,80 m. Para árboles de gran porte, se elevarán a 1,30 x 1,30 m. En el caso de utilizar alcorques circulares, su diámetro mínimo será de 1,20 m.

El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego niños, juegos y deportes no especializados adultos, actos colectivos al aire libre, etc. y se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.

Los quioscos, casetas, puestos y terrazas no podrán obstaculizar el paso de personas, manteniendo un ancho útil de al menos 1,50 metros. Así mismo no podrán interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización y deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con sillas de ruedas.

Los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Artículo 4.3.3. Riego de zonas verdes.

Todas las zonas verdes cuya ejecución esté incluida en los Proyectos de Urbanización, deberán incluir obligatoriamente la necesaria infraestructura de riego en todas las superficies ajardinadas. Asimismo incluirán los mecanismos para la programación automática del riego, incluyendo la sectorización correspondiente.

Artículo 4.3.4. Urbanización y ajardinamiento asociado a viales.

Los viales incluidos en los Proyectos de Urbanización, y Reurbanización de viarios, tendrán arbolado en los acerados y medianas. Se recomienda que estos árboles se distancien un mínimo de 50 cm. del borde de la calzada, y un mínimo de 180 centímetros de la fachada más próxima.

En las plazas o lugares ajardinados fuertemente condicionados por un viario de elevada densidad se deberá tratar de crear pantallas visuales que además aíslen del ruido en la medida que lo permita el espacio disponible.

Se acondicionarán todas aquellas glorietas e isletas de canalización del tráfico que tengan dimensiones para contener jardinería, siempre que las condiciones de seguridad lo permitan para que las ramas no interfieran en la visibilidad de los conductores.

Para el viario y de otras infraestructuras territoriales se establecen los siguientes criterios de ajardinamiento:

- En el viario de rango urbano y sobre todo, territorial e interurbano, las plantaciones vegetales tendrán fundamentalmente una intención paisajística, en consonancia con la función que estos elementos viarios cumplen como itinerarios de aproximación-contemplación de la ciudad y el territorio.

- En las infraestructuras territoriales como Caño de la Vera, Canal del Bajo Guadalquivir, etc., y en espacios libres de acompañamiento al viario de rango territorial e interurbano, tales como muros de defensa, terraplenes en intersecciones a distinto nivel, áreas libres en enlaces, bandas de servidumbre, etc., será obligatorio disponer árboles de sombra caducifolios, combinando colores, formas y texturas, que toleren exposiciones soleadas y requieran poco mantenimiento. En el caso de terraplenes, deberá prestarse especial atención a su capaci-

dad de sujeción del suelo (tipo de raíces, etc.). También se recomienda en estas vías realizar apantallamientos vegetales en sus márgenes que contribuyan paisajísticamente a valorar los espacios del entorno, así como para crear protecciones frente al ruido.

Artículo 4.3.5. Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

4.4. CAPÍTULO IV

LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Artículo 4.4.1. Dimensionado y disposición de las redes urbanas.

Los Proyectos de Urbanización del planeamiento de desarrollo del Plan General deberán garantizar la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos hasta conectar con las redes principales de conexión, y si fuera necesario extendiéndose fuera de los límites de su delimitación hasta alcanzar los puntos de conexión con capacidad de suministro.

Las alteraciones de redes de servicio o instalaciones existentes exigidas por actuaciones urbanísticas o de edificación correrán a cargo de los promotores de éstas.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de aceras y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la disposición y la ordenación de los trazados de los servicios urbanos, disponiendo anchura de aceras suficientes para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los aceras, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

Artículo 4.4.2. Red de abastecimiento.

En cada sector, núcleo o zona poblada, cualquier actuación urbanizadora garantizará el suministro de agua potable suficiente en función de los usos e intensidades previstos, mediante conexión a red general autorizada por el Ayuntamiento o, en su caso por la empresa suministradora, e incluirá la red de distribución desde el enganche a la red municipal hasta cada una de las parcelas, edificios públicos, bocas de incendios y bocas de riego. A efectos indicativos se establece un consumo mínimo interno de 300 litros/ habitante y día en suelos residenciales y de 15 litros /m² y día en suelos industriales, consumos, que en todo caso siempre deberán estar de acuerdo con la normativa específica de la empresa municipal.

Las obras de abastecimiento, las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales se llevarán a cabo y utilizarán siempre de acuerdo con los criterios y condiciones técnicas establecidas por la empresa de distribución.

La red será preferentemente mallada, y seguirá el trazado de las calles o espacios públicos. Las conducciones se situarán bajo las aceras, pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular, separándose de los conductos de otras instalaciones. Se dispondrán bocas de incendios suficientes según el uso y riesgo existente. Asimismo se dispondrán bocas de riego en los parques y espacios arbolados.

Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas, sujetas a Proyectos de Urbanización, se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos adicionales ello suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

Artículo 4.4.3. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

El sistema de saneamiento, salvo indicación expresa del documento de planeamiento, es de tipo unitario, recogiendo simultáneamente en la misma red las aguas pluviales y las residuales.

La red de drenaje de aguas pluviales y de saneamiento se dimensionará teniendo en cuenta la influencia de las restantes áreas a urbanizar, dada la posible acumulación de caudales a evacuar, y de la presión y caudales de la red de saneamiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Las obras de saneamiento, las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales se llevarán a cabo y utilizarán siempre de acuerdo con los criterios y condiciones técnicas establecidas por la empresa municipal de aguas.

Las redes se situarán siempre por debajo de las conducciones de agua potable.

Los vertidos deberán cumplir las determinaciones establecidas en el artículo 5.3.3. de estas normas, así como los requisitos establecidos en el Anexo I del Real Decreto 509/1996, que desarrolla el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Asimismo los vertidos industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- De acuerdo con el art. 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, los vertidos de las aguas industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas serán objeto de tratamiento previo.

- Las aguas residuales procedentes de procesos industriales serán decantadas y depuradas en la propia industria, de

forma que garanticen, antes de ser asumidas por los sistemas de depuración municipales, unos niveles de DBO y de residuos de todo tipo admisibles.

- Todas las actividades e industrias con vertidos asimilables a domésticos, que viertan al alcantarillado lo harán según lo especificado por la empresa municipal, no obstante podrán imponerse requisitos más rigurosos cuando ello sea necesario para garantizar el correcto funcionamiento de la E.D.A.R. o bien para mejorar la calidad de las aguas superficiales receptoras de los efluentes tratados.

- En todos los sectores industriales deberán instalarse arquetas adecuadas para la toma de muestras de las aguas de la red de saneamiento con objeto de facilitar el control de los vertidos efectuados a dicha red.

- Si en suelo urbano o urbanizable se prevén elementos de depuración previos al vertido de la red municipal, por no alcanzar los parámetros mínimos necesarios para el vertido directo a la red, deberán proyectarse de acuerdo a los criterios municipales o de la empresa suministradora.

Artículo 4.4.4. Las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

En suelos urbanos y urbanizables todas las redes eléctricas, tanto de alta tensión (66, 128 y 230 KV), como de Media y Baja tensión serán subterráneas.

Cualquier actuación urbanizadora deberá justificar la dotación de energía eléctrica suficiente en función de la población e intensidad de usos prevista y su distribución hasta cada una de las parcelas, edificios públicos y elementos de alumbrado público, mediante certificación expedida por la compañía suministradora de este servicio.

Los Planes Parciales del Nuevo Plan, debido a la imposibilidad de abastecerse de energía a través de las subestaciones existentes contribuirán a la financiación de la nueva Subestación eléctrica, de acuerdo con el contenido del Decreto de liberalización del sector eléctrico o deberán incorporar una subestación en su ámbito para su propio abastecimiento.

Los Proyectos de Urbanización incluirán las modificaciones de redes eléctricas a subterráneo, tanto en el interior de su delimitación, como aquellas necesarias para alcanzar los puntos de conexión a la red general.

En suelo urbano y urbanizable serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica, las siguientes condiciones:

- Salvo expresa autorización municipal en suelos residenciales, queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía o espacio libre público.

- Salvo expresa autorización municipal, las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin e integrados formalmente en su entorno .

- Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de los terrenos.

La red se diseñará, en todo caso, de acuerdo con los criterios técnicos e instrucciones de la compañía suministradora y cumpliendo las disposiciones legales, en especial el Reglamento de Baja Tensión y Ordenanzas Municipales al efecto. Los tendidos serán subterráneos, disponiéndose a lo largo de las calles y bajo las aceras en las canalizaciones correspondientes.

En los proyectos de reurbanización del Suelo Urbano Consolidado, es recomendable que se incluya la instalación subterránea de la red eléctrica que discurra por las fachadas.

Artículo 4.4.5. Telecomunicaciones y antenas.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir la disposición de canalizaciones para la distribución de redes de telecomunicación. La Administración Municipal establecerá un procedimiento que garantice el uso compartido de las infraestructuras de telecomunicación por los operadores de telecomunicación interesados en participar en la construcción de la infraestructura, incluyendo así las garantías para desarrollar la conservación y mantenimiento de las instalaciones.

En los bienes inmuebles catalogados y en el Suelo No urbanizable de Especial Protección, .

con carácter general y sin perjuicio de la ordenanza municipal específica, no podrán establecerse instalaciones de radiocomunicación. Del mismo modo se limitan las instalaciones de radiocomunicación en centros sanitarios, hospitales y geriátricos, residencias de ancianos, centros educativos y escuelas infantiles.

Las instalaciones y las actividades vinculadas con la radiocomunicación serán proyectadas, instaladas, utilizadas, mantenidas y controladas ajustándose a las determinaciones de protección de seguridad y salud y a los objetivos de la calidad medioambiental. Por tanto, los titulares de estas actividades las han de ejercer bajo los principios siguientes:

- Evitar cualquier instalación que no garantice la protección de la salud.

- Garantizar la cobertura de los servicios de radiocomunicación a la población.

- Prevenir las afecciones al paisaje, obligándose a incorporar las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.

- Compartir infraestructuras siempre que sea técnicamente viable, suponga una reducción del impacto ambiental y paisajístico y cumplan los requisitos de protección de la salud.

Los titulares de las instalaciones estarán obligados a subsanar las deficiencias de conservación en un plazo máximo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad. Cuando existan situaciones de peligro para personas o bienes, las medidas deberán de adoptarse de forma inmediata. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para desmantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, y dejar el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el estado anterior al establecimiento de los mismos.

Los operadores estarán obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación, así como a incorporar las mejoras tecnológicas que vayan apareciendo y contribuyan a reducir los niveles de emisión de los sistemas radiantes y a minimizar el impacto ambiental y visual. Los operadores tendrán que revisar las instalaciones anualmente.

Queda prohibida la instalación de nuevas antenas de telefonía hasta que no se formule y apruebe un Plan Especial cuyo ámbito mínimo sea la totalidad del núcleo urbano donde se pretende instalar. Los Planes Especiales deberán desarrollar las determinaciones contenidas en este artículo y prevenir las instalaciones adecuadas para dar cobertura a la totalidad del núcleo urbano actual con previsiones para dotar de cobertura a los nuevos desarrollo urbanos.

En los proyectos de reurbanización del Suelo Urbano Consolidado, es recomendable que se incluya la subterráneización de las instalaciones de telefonía que discurran por las fachadas.

Artículo 4.4.6. Alumbrado público.

En suelo urbano todas las vías públicas contarán con iluminación artificial nocturna. En suelo no urbanizable o urba-

nizable sin desarrollar contarán con iluminación artificial los pasos de peatones situados sobre tramos de carreteras, así como todos los enlaces y las glorietas.

Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con la normativa de aplicación. En el proyecto se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen. En este sentido se recomiendan los siguientes tipos de luminarias según el espacio que se pretenda iluminar:

- Enlaces, grandes intersecciones y espacios públicos. Se propone iluminación de altura sobre mástiles, de 18,00 o más metros de altura, en general, soportando varios proyectores simétricos o asimétricos.

- Avenidas urbanas, carreteras, plazas y áreas de estacionamiento. Se propone iluminación de viales constituidas por luminarias situadas sobre soportes de 8,00 metros a 18,00 metros de altura que proporcionen luz cenital dirigida a iluminar el nivel del suelo.

- Vías locales, calles peatonales y parques. Se propone la utilización de luminarias colocadas sobre soportes de altura entre 4,00 metros y 7,00 metros, diseñadas para proporcionar una iluminación con un importante componente lateral.

- Suelo urbano consolidado. Iluminación de brazos murales.

- Usos específicos como edificios emblemáticos, de interés histórico y monumentos. Se propone la utilización de iluminación especial.

En áreas urbanas, la iluminación debe procurar:

- Destacar los puntos singulares y, en particular las intersecciones, los cambios de alineación y curvas pronunciadas, los túneles y puentes y, en general, todo aquello que pueda resultar de interés para que el conductor perciba con claridad la geometría de la vía y la configuración física y de actividad de sus bordes.

- Abarcar toda la sección de la calle, incluyendo las aceras, las bandas de estacionamiento, la calzada.

- Evitar que la luz incida directamente sobre ventanas o espacios privados y disponer los puntos de luz teniendo en cuenta el tipo de arbolado existente o previsto en el vial de modo que no se produzca el apantallamiento de los puntos de luz con ellos.

- Reducir al mínimo la contaminación lumínica. En particular se evitará disponer luminarias que proyecten la luz hacia arriba (farolas tipo globo) por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

- Minimizar el consumo de energía, aprovechando al máximo los flujos emitidos por las luminarias.

Se estará a lo dispuesto en los pliegos de condiciones técnicas que el Ayuntamiento apruebe en lo referente tanto al diseño concreto de los tipos de columnas, luminarias, farolas artísticas, etc., así como a sus especificaciones técnicas.

Las instalaciones nuevas incluirán equipos de reducción y estabilización de flujo y las luminarias tendrán un índice de protección mínima (IP-65, siendo recomendable IP-66 en los viales principales). Además en todos los proyectos se incluirá inexcusablemente el cálculo del coeficiente de potencia instalada.

El diseño de las instalaciones deberá incorporar las nuevas tecnologías que se vayan comercializando para obtener un menor consumo de energía en la explotación del servicio.

Artículo 4.4.7. Señalización y semáforos.

Los Proyectos de Urbanización incluirán la señalización necesaria tanto vertical como horizontal de los viales proyectados (pasos de peatones, bandas de detención, símbolos en calzada, etc.).

Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten instalaciones de semaforización o la reforma de las existentes, incluirán obligatoriamente las canalizaciones, arquetas y cimentaciones de los postes y báculos semafóricos para la regulación semafórica de las fases, así como los pasos de peatones necesarios.

5.1. CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente capítulo deriva, por una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa, y por otra, de la capacidad del planeamiento para regular, proteger y mejorar los valores ambientales y paisajísticos municipales.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

3. El Ayuntamiento deberá asumir, como objetivo a desarrollar durante el periodo de vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos).

4. De forma general, tanto el PGOU como los Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Planes Especiales que se deriven de la ejecución del planeamiento general, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

5. Las medidas preventivas y correctoras de índole ambiental contenidas en el capítulo de Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

5.2. CAPÍTULO II

LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental aprobada por la Comunidad Autónoma Andaluza, así como los reglamentos que la desarrollan, que son:

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre).
- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre).
- Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de abril de 1996).
- Reglamento de Residuos (Decreto 283/95).
- Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/96).
- Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003).
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

De igual forma será de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentra, entre otras:

- Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- La Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
- La Ley 37/2003, de 17 noviembre, del Ruido.
- La Ley 10/1998 de Residuos.
- La Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del RDL 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- La Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrado de la Contaminación.

5.3. CAPÍTULO III

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN GENERAL

Artículo 5.3.1. Introducción.

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos.
- Vertidos líquidos.
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Utilización de explosivos.
- Y demás establecidas en el art 3 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo de Protección Ambiental.

2. Para el suelo clasificado como No Urbanizable también se estará de forma general a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla sobre protección de recursos y del dominio público, sin perjuicio de las condiciones que se establecen a continuación.

Artículo 5.3.2. Vertidos sólidos.

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995), por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y demás normativas aplicables.

2. Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en aquellos puntos que deberán elegirse dentro del suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas, y en aplicación de los criterios de la Ley 42/1995 sobre residuos sólidos urbanos y de la Ley 10/1998, de Residuos.

3. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.

4. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.

5. Las previsiones y determinaciones del Plan Territorial de Gestión de Residuos serán de obligado cumplimiento.

6. El Ayuntamiento establecerá unas Ordenanzas Municipales de desechos y residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal.

7. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para garantizar el control de desechos y residuos conforme las medidas preescritas en el artículo 5.8.6. de estas Normas.

8. La gestión de vehículos al final de su vida útil se deberá realizar conforme al régimen establecido en el Real Decreto 1383/2002, de 20 de diciembre.

Artículo 5.3.3. Vertidos líquidos.

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de cuenca conforme dispone la Ley de Aguas (Ley 29/1985, de 2 de agosto), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas (Ley 29/1985, de 2 de agosto) y Ley de Protección Andaluza y sus Reglamentos.

3. En el Suelo Urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal.

En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la Ley de Protección Ambiental Andaluza y Reglamentos según el tipo de industria esté en un Anexo u otro, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.

4. Las fosas sépticas estarán sujetas a los siguientes extremos:

a. No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.

b. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.

c. Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:

- 10 cm en el fondo para depósito de cienos.

- 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

d. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.

e. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.

f. Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado «in situ» y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.

g. La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.

Artículo 5.3.4. Vertidos gaseosos.

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

2. Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los anexos primero y segundo de la Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos; correspondiendo al ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades del Anexo tercero.

3. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.

4. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

Artículo 5.3.5. Contaminación acústica y vibratoria.

1. Quedará regulado por la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruidos, la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, mediante el que se desarrolla el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (corrección de errores en BOJA núm. 125 de 28 de junio de 2004), así como por las Ordenanzas municipales que resulten de aplicación.

2. Corresponde al Ayuntamiento la competencia de vigilancia y control general de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en caso de las actividades incluidas en el Anexo Tercero de la Ley de Protección Ambiental.

3. La potestad sancionadora, vigilancia, control y establecimiento de medidas cautelares para las actividades de los anexos primero y segundo y su Reglamento, le corresponde a la Consejería de Medio Ambiente.

4. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establece el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, sin perjuicio de la aplicación de los límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos.

5. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

6. No se permitirá el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas o usos asimilables a éste. Se interpondrán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados si fuera preciso. En cualquier caso, en inmuebles que coexistan viviendas y otros usos autorizados no se permitirá la instalación o funcionamiento de máquina, aparato o manipulación que no cumplan las determinaciones del Reglamento de contra la Contaminación Acústica referentes a las exigencias del aislamiento acústico en edificaciones donde se ubiquen actividades e instalaciones de ruidos y vibraciones.

7. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

8. La asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.

9. Para la tramitación de actividades sujetas a alguno de los procedimientos de prevención ambiental, deberá contemplarse lo establecido en el Título IV «Normas de Prevención Acústica» del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo (arts 34 y 35).

10. Conforme a la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, las actividades que se hallen en funcionamiento debidamente autorizadas, deberán adaptarse a las normas establecidas en dicho Reglamento.

Artículo 5.3.6. Protección contra incendios.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edifi-

cación NBE-CPI actualizada, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

Artículo 5.3.7. Utilización de explosivos.

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

Artículo 5.3.8. Exigencias sobre el uso de materiales.

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de procedencia de explotaciones sostenibles.

Artículo 5.3.9. Mecanismos de ahorro de agua.

1. Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido, y a tal efecto se recomienda la utilización de:

a. Grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual con aireadores de chorro o similares.

b. Mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros con posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.

c. Cabezales de ducha con sistemas de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve litros por minuto a cinco atmósferas de presión.

d. Grifos y cisternas de uso público con temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

Artículo 5.3.10. Acondicionamiento térmico pasivo.

1. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño un adecuado nivel de acondicionamiento térmico pasivo mediante la combinación adecuada de:

a. Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.

b. Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias.

c. El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o exclusas cortavientos de doble puerta.

d. Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas y en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Es recomendable que las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior dispongan siempre de doble lámina

de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas. El Ayuntamiento podrá, mediante ordenanza, hacer preceptiva esta recomendación.

Artículo 5.3.11. Condiciones de diseño medioambiental.

A los efectos previstos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

1. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.

2. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.

3. Energía solar: se recomienda que toda edificación nueva incorpore instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 70 % de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. El Ayuntamiento podrá, mediante ordenanza, hacer preceptiva esta recomendación.

4. Otras energías alternativas: se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

5. Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica.

Artículo 5.3.12. Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

5.4. CAPÍTULO IV

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

SECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS

Artículo 5.4.1. Cauces, riberas y márgenes.

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y ramblas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2. Las márgenes de las riveras están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a. A una zona de servidumbre de cinco (5,00) metros de anchura, para uso público.

b. A una zona de policía de cien (100,00) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3. De acuerdo con el artículo 78 del RDPH, cualquier tipo de construcción en la zona de policía de cauces, requerirá autorización previa por parte del Organismo de Cuenca. Así mismo en la zona de servidumbre para uso público será de aplicación lo dispuesto en el artículo 7 del RDPH, y en especial en lo referente a la prohibición de edificar sobre ellas sin obtener autorización pertinente del Organismo de Cuenca, que solo se otorgará en casos muy justificados. (de la DPIA) .

4. En virtud del artículo 78.1 del RDPH, en los tramos encauzados del Caño de la Vera y el arroyo Salado, se exime de autorización previa para las actuaciones en la parte de la zona de la policía exterior a las motas de defensa. Ello no exime de autorización o informe pertinente del Organismo de Cuenca necesario en cuanto se afecte a infraestructuras o bienes de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

5. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la tramitación de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifiquen que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

6. Para la protección de los cauces públicos se estará en todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en esta sección.

7. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de Cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:

a. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

b. En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

c. En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

d. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

8. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Artículo 5.4.2. Ordenación de terrenos inundables.

1. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

a. En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

c. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

2. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Artículo 5.4.3 Protección de las aguas subterráneas.

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subyacentes.

4. Cuando el peligro potencial para las aguas subterráneas sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

7. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.

Artículo 5.4.4. Regulación de recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades económicas o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial. En los usos de interés público en suelo no urbanizable, así como el cuando se autoricen vivienda en suelo no urbanizable por concurrir las circunstancias previstas en la Ley y en este Plan, la justificación a la que hace referencia el apartado anterior se acreditará en el Plan Especial o proyecto de actuación que habilite dichas implantaciones.

SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN DEL SUELO

Artículo 5.4.5. Actividades extractivas y vertidos.

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Artículo 8.2.8 de estas Normas.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración Urbanística Municipal.

3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

4. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

5. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

SECCIÓN TERCERA. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

Artículo 5.4.6. Normas cautelares.

1. A los efectos de lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

Artículo 5.4.7. Directrices para el desarrollo urbanístico.

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los Planes Parciales a desarrollar y, en particular, los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

Artículo 5.4.8. Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes.

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente que se aprueben.

Artículo 5.4.9. Autorización para la tala de árboles.

La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Artículo 5.4.10. Normas generales de protección.

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la originaria.

b. El cumplimiento de la obligación de reponer cinco (5) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

SECCIÓN CUARTA. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

Artículo 5.4.11. Actividades cinegéticas y protección piscícola.

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso

puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

3. Para el desarrollo de las actuaciones previstas en el suelo no urbanizable especialmente protegido y, en particular, las plantaciones o reforestaciones que se proyecten se debe contemplar lo establecido en el artículo 7.2.e) de la Ley 8/2003 relativo a la prohibición de introducir y hacer proliferar especies, subespecies o razas silvestres alóctonas, híbridas o trasgénicas en el medio natural andaluz.

SECCIÓN QUINTA. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

Artículo 5.4.12. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como aquellas otras Ordenanzas establecidas al efecto.

2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas diere frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.

b. En los lugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

c. Cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones catalogadas, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas,

vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

d. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

e. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

f. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio para lo cual deberá cumplir lo establecido en el artículo 3.4 de estas Normas.

g. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación y las Ordenanzas municipales.

6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración, en base a las Ordenanzas municipales. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.

7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:

a. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

b. La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.

9. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

10. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite li-

encia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

11. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir que los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demuestren la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

12. Para la mejora y recualificación del paisaje y de la imagen urbana de Los Palacios podrán redactarse Planes Especiales, cuyos objetivos generales, medidas y criterios particulares deberán establecerse en los apartados correspondientes de la Memoria de Ordenación de dichos planes.

CAPÍTULO V

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

Artículo 5.5.1. Disposición General.

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 5.5.2. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.

2. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal de Los Palacios, vienen recogidas en el plano de ordenación estructural núms. 12 «Ordenación estructural. Suelo No Urbanizable», complementado en el «Anexo II. Propuesta de desafección y modificación de las vías pecuarias» de la Memoria General. Alternativas del presente Plan, que contiene de forma pormenorizada las alternativas proyectadas.

3. Los usos de las Vías Pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola

compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.

4. Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

5. Cuando el desarrollo de los usos definidos en el apartado anterior constituya una actividad colectiva u organizada, requerirá previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

6. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

7. La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

8. Conforme al artículo 42.1 del Reglamento de Vías Pecuarias, la ejecución material de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana que conlleven la modificación de trazado de una vía pecuaria, no podrán llevarse a cabo si con carácter previo no se produce la resolución del expediente de cambio de trazado correspondiente.

9. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

10. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.

Artículo 5.5.3. Servidumbres de las vías de comunicación.

1. En las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras del Estado (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza (Ley 8/2001 de 12 de julio).

2. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurren por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.

3. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

Artículo 5.5.4. Servidumbres de la red de energía eléctrica.

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

- Línea de 380 Kv 30 m.
- Línea de 220 Kv 25 m.
- Línea de 138 Kv 20 m.
- Línea de 66 Kv 15 m.
- Línea de 45 Kv 15 m.

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación de Líneas de Alta Tensión.

Artículo 5.5.5. Servidumbres de la red de abastecimiento de agua, saneamiento y gas natural en Suelo No Urbanizable.

En las redes de abastecimiento de agua, redes de saneamiento y redes de gas natural que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería, formando un total de 8.00 m salvo disposiciones legales que establezcan otras distancias.

5.6. CAPÍTULO VI

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

SECCIÓN PRIMERA. CRITERIOS DE PROTECCIÓN

Artículo 5.6.1. Delimitación y objetivo.

Las presentes Normas tienen por objeto regular el desarrollo de la legislación vigente relativa a la protección del patrimonio histórico en concurrencia con las previsiones de ordenación que propicien el desarrollo del Plan General de Los Palacios y Villafranca.

Artículo 5.6.2. Clasificación de Patrimonio.

Se establecen cuatro grupos en la clasificación del Patrimonio Histórico y de los espacios no construidos en función de su interés, circunstancias particulares de cada área y determinaciones de planeamiento.

- Yacimientos Arqueológicos.
- Arquitectura monumental.
- Arquitectura de notable interés arquitectónico. Protección Integral (A).
- Arquitectura de notable interés arquitectónico. Protección estructural (B).
- Otros edificios de interés arquitectónico. Protección parcial (C).

SECCIÓN SEGUNDA. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Artículo 5.6.3. Yacimientos Arqueológicos. Definición.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 15.5 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el artículo 2.1. de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, forma parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológicas, haya sido o no extraídos y se encuentran en la superficie, en el subsuelo o bajo aguas territoriales españolas.

2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente indicados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que puedan suponer la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

Artículo 5.6.4. Yacimientos arqueológicos del Término Municipal de Los Palacios y Villafranca.

4. La anterior definición se aplica a cualquier sitio de interés arqueológico que pueda documentarse en el Término Municipal de Los Palacios y Villafranca.

5. Los suelos que se califiquen como yacimientos arqueológicos en el Término Municipal estarán sometidos al régimen definido en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

6. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro, producto del hallazgo casual o como resultado de una actividad encaminada específicamente a la evaluación arqueológica de los suelos.

7. Según establecen los Títulos V a la Ley 16/1985 PHE y II y VI de la Ley 1/1991 PHA, todo propietario de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos.

8. Quedan suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable.

Artículo. 5.6.5. Hallazgos casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41 de la Ley 16/1985 PHE y 50 de la Ley 1/1991 PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 16/1985 PHE.

2. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Los Palacios y Vfca. Será el establecido en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo II, Protección del Patrimonio Arqueológico, artículo 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA número 43 de 17 de marzo de 1995).

Artículo. 5.6.6. Medidas de protección de los yacimientos en Suelo No Urbanizable y Urbanizable.

1. Con anterioridad al inicio de cualquier actividad que implique movimientos de tierra en los suelos clasificados como No Urbanizables de especial protección arqueológica será necesario llevar a cabo una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica que pudieran verse afectados por las obras. Dicha intervención deberá atenderse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA número 134 de 15 de julio de 2003).

2. En los suelos clasificados como urbanizables, en cualquiera de sus modalidades, donde se haya constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra. Cuando se trate de la implantación de un Sistema General, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquella determine.

3. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previstos en el artículo 5.6.7-3 de esta Normativa.

Artículo. 5.6.7. Régimen de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y No Urbanizable.

1. Usos Prohibidos.

a. Las prospecciones arqueológicas, ya sean con o sin la utilización de aparatos detectores de metales, así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería de Cultura.

b. Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.

c. Arranque de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

d. La colocación de vertederos de cualquier naturaleza.

e. Las extracciones de áridos, así como las explotaciones mineras y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.

f. Explanaciones y aterramientos.

g. En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.

h. Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

i. Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernaderos, establos, etc.

j. Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.

k. Las construcciones y edificaciones públicas singulares.

l. Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

m. Todo tipo de infraestructuras que requieran movimientos de tierras para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.

n. Instalaciones de soporte de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

2. Usos Permitidos.

a. Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que soporten los terrenos actualmente, incluyéndose las tareas de laboreo superficial de tierra, inferiores a los 30-40 cm.), pastoreo y aprovechamientos marginales.

b. Reparación de vallado, siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción del que supuestamente haya de reparar.

c. Las visitas en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes culturales.

d. Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas en la legislación sobre caza y pesca.

3. Usos compatibles sometidos a autorización previa de la Consejería de Cultura.

a. Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.

b. Aquellas instalaciones que contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitarse con arreglo a las leyes y reglamentos de gestión urbanística vigentes en cada momento, previa autorización del órgano competente.

c. Obras de acondicionamiento, mejoras y reparación de caminos y accesos consolidados.

d. Subsolados o, en general labores de arado profundas que superen los 30 cm. de profundidad.

e. Tareas de restauración ambiental.

f. Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.

g. Trabajos relacionados con la implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.

h. Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.

Artículo. 5.6.8. Actividades arqueológicas en el Término Municipal de Los Palacios y Villafranca.

1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso mientras no se encuentre operativa la Carta Arqueológica del Término Municipal, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. En función de los resultados de la intervención arqueológica la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto urbanístico que generó la actuación, o bien sobre la necesidad de establecer las modificaciones que garanticen la correcta preservación de los restos arqueológicos documentados.

3. Tal y como establece el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, los proyectos urbanísticos que afecten a bienes catalogados a efectos del reparto de cargas urbanísticas, tendrán en cuenta la necesidad de conservar el Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar aprovechamientos patrimonializables.

Artículo. 5.6.9. Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.

1. En atención a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje también podrá destinarse a la consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación estudio, transporte, almacenaje, etc.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atenderá a lo establecido en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

4. Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del Término Municipal inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrán tener carácter puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán igualmente atenerse a lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo. 5.6.10. Infracciones y Sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985 PHE y 1/1991 PHA.

2. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985 PHE, en el Título XII de la Ley 1/1991 PHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.»

SECCIÓN TERCERA. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Con carácter general, en las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona en que se encuentran ubicadas siempre que estos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

Asimismo se entenderá que el nivel de protección propuesto y las limitaciones contenidas en al presente normativa se refieren solo y exclusivamente a los elementos de interés descritos en las fichas del catálogo incluidas en el Anexo VIII, pudiendo ejecutarse las obras permitidas por este planeamiento General par la zona al resto del edificio, finca o solar en que este incluido el bien catalogado, siempre y cuando tales obras no afecten a ninguna de las características protegidas.

Artículo 5.6.11. Arquitectura Monumental.

Se clasifica como arquitectura monumental los edificios declarados BIC o insertos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Los elementos clasificados como arquitectura monumental, además de cumplir las condiciones de la Protección Integral A deberán cumplir las siguientes:

- Para la realización de obras será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
- Las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación de entorno del edificio catalogado tendrán en consideración las relaciones con él.

No existe actualmente en Los Palacios y Villafranca ningún edificio con esta clasificación.

Artículo 5.6.12. Arquitectura de notable interés arquitectónico. Protección Integral (A).

1. Se clasifican como edificios con nivel de protección integral (A), aquellos edificios, conjuntos y espacios delimitados como tal por el presente Plan, de relevante interés histórico, arqueológico, artístico o etnológico para la Ciudad y la Comunidad Autónoma. Los inmuebles incluidos en esta categoría son:

- Iglesia Parroquial Santa María la Blanca. CAT 1.
- Capilla Nuestra Señora de la Aurora. CAT 2.
- Capilla de San Sebastián. CAT 3.

A pesar de que no se puede considerar elemento arquitectónico, sí se puede como elemento monumental y por tanto se incluye en este apartado:

- Palmera de la Casa de la Juventud. CAT 23.

2. Los edificios con nivel de protección integral (A), se incorporan al Catálogo del presente Plan, y en ellos únicamente se permitirán las obras necesarias, entendiéndose como tal, las precisas de consolidación y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.

3. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y sólo con los métodos y la cautela de la restauración.

Artículo 5.6.13. Arquitectura de notable interés arquitectónico. Protección Estructural (B).

1. Se clasifican como edificios con nivel de protección estructural aquellas que merecen ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico, como exponentes de la identidad cultural palaciega. Los inmuebles incluidos en esta categoría son:

- Molino de «Doña Fausta» o «Centeno». CAT 4.
- Molino de la «Casa Grande» o «Núñez». CAT 5.
- Casa de la cultura. CAT 7.
- Huerta de Joaquín Romero Murube. CAT 10.
- Hacienda La Capitana. CAT 11.
- Hacienda El Letrado. CAT 13.
- Cortijo «Juan Gómez». CAT 19.
- Hacienda El Cuzco. CAT 12.
- Hacienda de San Alberto. CAT 15.

- Hacienda Tamarán. CAT 16.
- Hacienda La Mejorada. CAT 17.
- Cortijo El Trobal. CAT 20.

2. Los elementos clasificados como «Arquitectura de notable interés arquitectónico» se incorporan al Catálogo del presente Plan, y en ellos las obras necesarias serán, con carácter general, las precisas de consolidación, restauración y rehabilitación, aunque en casos concretos el Catálogo de estas Normas permita otras actuaciones. Para la determinación del contenido de estas intervenciones, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas.

3. No serán aplicables las determinaciones relativas a las alturas señaladas en los planos en los casos de disconformidad con la realidad, salvo explicitación expresa en el catálogo individualizado.

4. Las construcciones colindantes a edificios incluidos en la presente categoría de catalogación deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposiciones volumétricas y de medianería, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

Artículo 5.6.14. Otros edificios de interés arquitectónico. Protección Parcial (C).

1. Se clasifican como edificios con nivel de protección parcial aquellos que conforman la imagen tradicional y propia de la Ciudad y que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual. Los edificios de interés arquitectónico que se incorporan al Catálogo del presente Plan son:

- Mercado de Abastos. CAT 6.
- Casa castillo. CAT 8.
- Casa de «Doña Fausta». CAT 9.
- Hacienda el Madrigal. CAT 14.
- Cortijo Maribañez. CAT 18.
- El Sargento mayor. CAT 21.
- Peña Bética Cultural. CAT 22.

2. Las intervenciones en los edificios incluidos en estas Áreas se ajustarán a las condiciones establecidas en el Catálogo y en las presentes Normas.

SECCIÓN CUARTA. REGULACION DE LAS OBRAS DE INTERVENCION EN ÁREAS Y EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 5.6.15. Tipología de la intervención.

1. El tipo de intervención admitido para cada inmueble catalogado se explicita en la ficha de catálogo y se ajustará a las condiciones establecidas en las presentes Normas. La determinación de la categoría de la intervención se realiza de forma individualizada en las fichas de catálogo correspondientes.

2. La concreción del tipo de obra, entre las admitidas en la categoría de rehabilitación, se realizará tras la inspección y correspondiente informe de los Servicios Técnicos, debiendo solicitarse con antelación a la redacción del proyecto técnico. En este informe se concretarán, así mismo, qué elementos de la edificación estarán excluidos de la catalogación por ser reformas posteriores, añadidos o accesorios de calidad muy inferior al elemento protegido.

Artículo 5.6.16. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

1. Obras de restauración: son aquellas que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los

mismos y pueda probarse su autenticidad. No se admitirán aportaciones de nuevo diseño y si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

2. Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

3. Obras de rehabilitación: son aquellas cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior. No podrá aumentarse su volumetría.

Artículo 5.6.17. Obras de reforma.

Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

Artículo 5.6.18. Obras de nueva edificación.

Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original.

TIPO DE INTERVENCIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN		
	INTEGRAL. (A)	ESTRUCTURAL. (B)	PARCIAL. (C)
1. RESTAURACIÓN	P	P	P
2. CONSOLIDACIÓN	P	P	P
3. REHABILITACIÓN	-	P	P
4. REFORMA	-	-	P
5. AMPLIACIÓN	-	-	P

Actuaciones permitidas, con carácter general, para los distintos niveles de protección. En el Catálogo de estas Normas se especifican casos concretos en los que se permitirán actuaciones no recogidas en este cuadro.

(P) Tipo de obra de intervención permitida o preferente.

SECCIÓN QUINTA. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES CATALOGADOS

Artículo 5.6.19. Normativa de intervención en los elementos catalogados.

1. La normativa de intervención en los elementos catalogados se establece en función de dos variables:

a. El grado de catalogación o categoría en el que se encuentre encuadrado el elemento en función de su interés y sus valores.

b. Las características concretas del elemento y sus valores a conservar que se recojan en la ficha correspondiente de Catálogo de Protección.

2. Para la intervención en los edificios y su entorno delimitado incluidos dentro de las categorías de «Protección Integral», «Protección Estructural» y «Protección Parcial», será preciso, previamente a cualquier intervención que implique Licencia Municipal, lo siguiente:

a. Aportar información planimétrica y fotográfica actualizada y completa del edificio a intervenir.

b. Facilitar la inspección del edificio por parte de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento, quienes a la vista de la información, la inspección y el objeto de la obra a realizar evacuarán informe con antelación a la redacción del proyecto técnico.

3. En este informe se deberá analizar la viabilidad de la intervención planteada además de definir que elementos de la edificación estarán excluidos de la catalogación por ser reformas posteriores, añadidos o accesorios de calidad inferior al elemento protegido.

4. Los criterios generales de intervención para cada uno de las «categorías» que se han establecido, son las que a continuación se exponen, debiendo tenerse en cuenta, en cualquier caso, lo expresado por las fichas para cada finca y los informes previos de los Servicios Técnicos Municipales que se produzcan en función de la información obtenida de cada edificio.

Artículo 5.6.20. Documentación para la intervención en edificios catalogados.

Para la emisión del informe a que se refieren las presentes Normas en las categorías de Protección Integral, Protección Estructural y Protección Parcial, necesario para concretar el tipo de obra admisible en cada categoría de las fincas calificadas de conservación, será preciso acompañar cartografía del inmueble y entorno a escala adecuada (mínimo 1:100), y fotografías que permitan un conocimiento completo del mismo. Tras la visita de inspección de los Servicios Técnicos, se concretará el tipo de intervención y se especificará la documentación complementaria que debe incluir el proyecto técnico de solicitud de licencia, a fin de garantizar la preservación de las finalidades perseguidas.

Artículo 5.6.21. Normativa Conservación, Rehabilitación y Uso de los Edificios y Construcciones Protegidas.

1. En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de obras de intervención en edificios protegidos o dispuestas por orden de ejecución municipal, sea de conservación o/y rehabilitación. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Plan General o instrumentos urbanísticos que lo desarrollen según el nivel de protección establecido. Con la concesión de la licencia de obras, la Administración Urbanística Municipal concretará, en cada caso, qué partes del edificio o elemento están afectadas por la protección del Catálogo.

2. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados se realizarán bajo la dirección y supervisión de técnicos y Administraciones competentes a tenor de la normativa a aplicar. Para los proyectos sobre edificaciones catalogadas habrá que presentar la documentación específica requerida en estas normas para intervención en edificaciones protegidas con independencia de la documentación necesaria para solicitar la licencia de obras.

3. No podrá otorgarse licencia de demolición total para edificios catalogados. Tampoco podrá otorgarse la anterior licencia para los edificios que estén siendo objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

4. El régimen de usos de los edificios catalogados o protegidos será el correspondiente a la zona o área donde se ubiquen. No obstante, en los bienes catalogados no se permitirá la realización de cualquier actividad que pueda suponer peligro para la pérdida o deterioro de los valores que se protegen. De igual forma se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados. Deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo de un año desde la aprobación de las presentes Normas y su Catálogo. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, y las compañías concesionarias de líneas de teléfonos o de electri-

cidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos aditamentos.

5. La conservación, rehabilitación, protección y custodia de los edificios o elementos catalogados, en los términos previstos en la presente Norma, se declara de utilidad pública.

6. Las construcciones catalogadas deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial registrada en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pudiesen erigirse según su uso y destino, salvo indicación expresa de la ficha de catálogo.

7. Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte o sean colindantes de edificaciones o conjuntos catalogados, y cualquier otras que puedan alterar las relaciones de los edificios catalogados con su entorno, como puedan ser la modificación de las perspectivas tradicionales históricas y paisajísticas, tendrán que adecuar sus características morfológicas a las edificaciones catalogadas, especialmente en lo referente a alturas de cubiertas, y relación compositiva de sus elementos que presenten alguna incompatibilidad con el edificio o conjunto catalogado en cuanto a su carácter o ambiente.

Artículo 5.6.22. Criterios de Diseño de los Espacios Urbanos.

Se elaborará por la Administración Urbanística Municipal de los Palacios-Villafranca sobre el casco urbano un plan especial que delimite un área central de tráfico restringido donde se establezcan, entre otras, los siguientes criterios de diseño de los espacios urbanos: Ello supone que:

1. La eliminación de los Acerados a diferente cota, salvo en vías primarias y, en su caso, cuando la latitud de la calle lo permita, en las vías de itinerarios principales como colectoras de tráfico interno que sean definidas por el Área de Tráfico.

2. El diseño de las calles se realizará de forma que el coche sólo tenga posibilidad de circular por su carril y de estacionar en las áreas marcadas, y en las de carga y descarga.

3. Evitar obstáculos en el recorrido de forma que la circulación sea continua, y se acomode la velocidad al ritmo del peatón en calles cuyo ancho no permita la separación de usos.

4. Favorecer la circulación con las siguientes prioridades: Peatonal, Bicicleta, Transporte público y Transporte privado.

5. Se cuidará especialmente el diseño de elementos que contribuyan a mejorar la calidad urbana: iluminación, mobiliario, jardinería, etc, que guardarán proporción adecuada al espacio en que se ubique y su diseño no restará protagonismo a los elementos catalogados.

5.7. CAPÍTULO VII

MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL RELATIVAS A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 5.7.1 Medidas de protección ambiental relativas a las actividades a implantar en suelos con calificación de actividades económicas.

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir las edificaciones industriales son las especificadas en el Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, así como cuantas estuviesen vigentes en esta materia, de cualquier otro rango, para cada actividad.

2. Las actividades incluidas en el anexo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrado de La Contaminación (IPPC) que hayan de ubicarse en el sector industrial deberán adoptar las mejores técnicas disponibles tendentes a optimizar la adecuación ambiental de sus sistemas productivos.

3. Las zonas industriales de nueva creación además de estar conectadas con las conducciones de saneamiento que canalicen las aguas residuales a la E.D.A.R. prevista en el presente Plan u otro sistema alternativo de depuración, tendrán prohibido, tanto en la etapa de construcción como cuando se hallen en funcionamiento, cualquier vertido de sustancia contaminante (aceite, gasolina, lubricantes, etc.) que pueda tener efectos perjudiciales sobre las aguas subterráneas o agua de escorrentía superficial. En este sentido se promoverá la implantación de impermeabilizaciones en las áreas de manipulación de hidrocarburos para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

4. Los proyectos de urbanización que desarrollen los sectores de actividad económica deberán proyectar arquetas adecuadas para la toma de muestras de las aguas de la red de saneamiento con objeto de facilitar el control de los vertidos efectuados a dicha red.

5. Aquellas instalaciones industriales cuya producción de aguas residuales se mantenga dentro de los límites asimilables con los residenciales, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

6. Los vertidos industriales que se vayan a efectuar a la red de saneamiento sin tratamiento previo, no serán autorizados en los siguientes supuestos:

a. Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal de vertido.

b. Que estos incidan significativamente, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.

c. Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

7. Cuando las aguas residuales de origen industrial no sean asimilables a las de uso doméstico, deberán ser decantadas y depuradas en la propia industria, de forma que se garanticen, antes de ser asumidas por los sistemas de depuración municipales unos niveles de DBO y de residuos de todo tipo, similares a los de uso doméstico.

8. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

9. Se deberá planificar las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las actividades y deberá establecer un zonificación que posibilite que el suelo se vaya ocupando por fases.

10. Se ha de realizar una integración paisajística conjunta de la actuación y se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos, para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos, fundamentalmente en las zonas colindantes entre el uso industrial y residencial en suelo urbano. Del mismo modo, deberá procederse para los sectores de suelo urbanizable en que se dé dicha circunstancia y como criterio para la implantación de industrias particularmente peligrosas en el ámbito del propio suelo industrial. Las especies vegetales utilizadas deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.

11. Se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire y en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003).

12. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

13. En los suelos de uso productivo se establecerá una zonificación interna de tal manera que, en las manzanas colindantes con uso residencial urbano o urbanizable, únicamente podrán establecerse actividades compatibles con la proximidad de las viviendas.

14. Con carácter general, las actividades que se implanten deberán de adoptar, de acuerdo con la propia actividad y en la medida de lo posible, medidas tales como:

a. Uso de combustibles de bajo poder contaminante: propano, butano, gasolinas libres de plomo, etc.

b. Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

c. Uso de tecnología poco contaminante.

d. Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.

e. Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte.

f. Proteger la maquinaria instalada para que las vibraciones, si se producen, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean escasamente.

15. Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública y, cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, disponer de aparcamiento en el interior de la parcela dimensionado en función de la ocupación prevista. Habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúan en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto -zonas de carga y descarga- para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

16. La edificación será cuidada, tratándose como fachada todos sus paramentos vistos, incluso los susceptibles de futura ampliación.

17. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los anuncios se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresa beneficiarias son las responsables, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

18. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial, o en caso oportuno a suelo no urbanizable, de todas aquellas actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales.

19. Del mismo modo, promoverá el traslado a los suelos de calificación oportuna, de aquellos usos fuera de ordenación que incumplan las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano y natural, como es el caso de las actividades de estabulación ganadera.

20. Conforme al Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, Disposición adicional segunda, «Infraestructura mínima para la gestión de residuos peligrosos en polígonos industriales», en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar por parte de los promotores del mismo la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones

que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

21. Los polígonos industriales en funcionamiento deberán disponer de la infraestructura mínima de un punto limpio antes de la finalización de 2010. En aquellos suelos industriales donde se constate la imposibilidad física de ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos deberán presentar en la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que se generen, realizada por una empresa gestora de residuos, y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

Artículo 5.7.2 Medidas de protección ambiental relativas a la compatibilidad de usos.

a. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio las actividades siguientes:

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

2. Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.

3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

4. Plantas siderúrgicas integrales.

5. Instalaciones químicas integradas.

b. Son incompatibles con el medio urbano del municipio, es decir con el suelo urbano y urbanizable, las actividades siguientes:

1. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.

2. Instalaciones dedicadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de mas de 20000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de mas de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de mas de 200 toneladas al año.

3. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

4. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

5. Coquerías.

6. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.

7. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

8. Instalaciones de fabricación de explosivos.

9. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.

10. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.a anterior.

c. En las áreas y zonas de suelo urbano que no posean la calificación de Industrial y en los urbanizable que no posean la

calificación Actividad Económica, queda prohibida la implantación de las siguientes actividades:

1. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.

2. Las instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.

3. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.

4. Extracción de hidrocarburos.

5. Instalaciones de oleoductos y gasoductos.

6. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

7. Fabricación de aglomerados asfálticos.

8. Industrias agroalimentarias, citadas a continuación:

a. Productos lácteos.

b. Cerveza y malta.

c. Jarabes y refrescos.

d. Mataderos.

e. Salas de despiece.

f. Aceites y harina de pescado.

g. Margarina y grasas concretas.

h. Fabricación de harina y sus derivados.

i. Extractoras de aceite.

j. Destilación de alcoholes y elaboración de vino.

k. Fábricas de conservas de productos animales y vegetales.

l. Fábricas de féculas industriales.

m. Azucareras.

n. Almazaras y aderezo de aceitunas.

9. Industrias textiles y del papel, citadas a continuación:

a. Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.

b. Obtención de fibras artificiales.

c. Tintado de fibras.

d. Tratamiento de celulosa e industrias del reciclado del papel.

e. Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

f. Explotaciones ganaderas en estabulación permanente.

Asimismo se incluyen todas aquellas granjas o instalaciones destinadas a la cría de especies no autóctonas.

10. Explotaciones e instalaciones acuícolas.

11. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

12. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.

13. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total esté comprendida entre 300 KW y 1 MW.

14. Complejos e instalaciones siderúrgicas:

a. Fundición.

b. Forja.

c. Estirado.

d. Laminación.

e. Trituración y calcinación de minerales metálicos.

15. Instalaciones para el trabajo de metales:

a. Embutido y corte.

b. Revestimiento y tratamientos superficiales.

c. Calderería en general.

d. Construcción y montaje de vehículos y sus motores.

e. Construcción de estructuras metálicas.

16. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

17. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.

18. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

19. Fabricación de vidrio.

20. Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.

21. Fábricas de piensos compuestos.

22. Industria de aglomerado de corcho.

23. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

24. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.

25. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

26. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

27. Fabricación de fibras minerales artificiales.

28. Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.

29. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 mW.

30. Doma de animales y picaderos.

31. Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.

32. Talleres de edición de prensa.

33. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.

34. Almacenes de abonos y piensos.

35. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

36. Talleres de carpintería de madera.

37. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.

38. Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

39. Instalación de desguace y almacenamiento de chatarra.

40. Explotaciones ganaderas en estabulación permanente.

41. Todas las actividades incluidas en el Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del anexo I del Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

42. El Ayuntamiento por Norma Municipal podrá ampliar este listado de Actividades Prohibidas.

Artículo 5.7.3. Industrias compatibles con la zonificación residencial.

1. Para aquellas actividades que por su compatibilidad de ubicación en zonas residenciales se implanten en suelo urbano o en sus inmediaciones, y sin perjuicio de lo dispuesto en las normas reguladoras del uso industrial, el procedimiento de Calificación Ambiental se instruirá y resolverá en base a los siguientes criterios:

a. Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.

b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado, especialmente pesado, que genere la actividad.

2. La implantación de actividades incluidas en los puntos 8, 9, 10 y 11 del anexo 3.º de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía en suelo urbano y urbanizable de uso global residencial, quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire.

5.8. CAPÍTULO VIII

MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Artículo 5.8.1. Delimitación y objetivo.

Las Normas del presente capítulo tienen por objeto regular el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan.

SECCIÓN PRIMERA. MEDIDAS RELACIONADAS CON EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 5.8.2. Abastecimiento.

1. Con el fin de evitar problemas de sobresaturación de la red de abastecimiento, la red se proyectará en función de la población e intensidad de usos previstos y según los criterios y las normativa técnicas de aplicación.

2. La red será preferentemente mallada, y seguirá el trazado de las calles o espacios públicos. Las conducciones se situarán bajo las aceras, pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular; y se separarán de los conductos de otras instalaciones. Se dispondrán bocas de incendios suficientes según el uso y el riesgo existente, como mínimo una cada 200 m. Asimismo se dispondrán bocas de riego en los parques y espacios arbolados. En los proyectos se tendrán en cuenta las normas específicas de la empresa gestora del servicio.

3. Es recomendable el fomento de la creación de redes de distribución independientes de la red local de abastecimiento, destinadas al riego de zonas verdes, bocas contra-incendio, limpieza de viario, instalaciones de riego de jardines y, en general, cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en estos usos, dado el carácter limitado del recurso.

Artículo 5.8.3. Saneamiento.

1. Debe practicarse la conexión de todas las zonas de nuevo desarrollo (residencial y de usos económicos) a los colectores generales de saneamiento que conduzcan las aguas residuales a las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (EDAR) en funcionamiento. Al no depender del Ayuntamiento la ejecución del colector ni de la EDAR, en tanto no se construyan, se recabará la correspondiente autorización de vertidos.

Los desarrollos de suelo urbanizable en los poblados quedan condicionados a la entrada en funcionamiento de las EDAR de los poblados.

2. Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las viviendas y otros usos, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales, previa autorización del Ayuntamiento.

3. Al mismo tiempo, excepcionalmente previa autorización de las compañías suministradoras y mantenedoras del servicio, así como de las administraciones competentes, se podrán optar por sistemas de vertido alternativo a los propios de los colectores generales de saneamiento, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de la legislación medioambiental correspondiente.

4. Se prohíben en el suelo urbano y urbanizable los vertidos a los cauces o al terreno, así como las fosas sépticas.

5. Con el fin de evitar problemas de sobresaturación de la red de saneamiento y problemas por modificación en las escorrentías, la red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de usos prevista y las características climáticas y del terreno, según lo establecido en las Normas Tecnológicas y otros criterios técnicos de aplicación. Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables, y su pendiente se adaptará en lo po-

sible a la del terreno. Se situarán a una profundidad mínima recomendable de 1,20 m., siempre por debajo de las conducciones de agua potable. En los proyectos se tendrán en cuenta las normas específicas de la empresa gestora del servicio.

6. Las aguas residuales deberán cumplir las condiciones de caudal y concentraciones límite que establezca el reglamento la compañía prestataria del servicio.

7. Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, por no alcanzar los parámetros mínimos exigidos para el vertido directo a la red, las instalaciones deberán ser proyectadas por un técnico competente de acuerdo con los criterios de la Norma Tecnológica y de otras normas de aplicación, y revisadas por el titular del servicio de saneamiento. Éste tendrá la facultad de inspección y control sobre dichas instalaciones de tratamiento previo.

8. Una vez ejecutadas las obras de la red de alcantariado, se procederá al sellado de las conducciones anteriores que viertan a arroyos o cauces, así como de los pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados que puedan existir.

9. Conforme al artículo 55 del Reglamento de Prestación de Servicio de Saneamiento de Aguas Residuales (B.O.P de Sevilla núm. 175, de 31 de julio de 1989), si por la evacuación de vertidos no autorizados expresamente por el titular del servicio de saneamiento se produjeran daños y perjuicios a la red e instalaciones de saneamiento, los causantes del referido vertido deberán hacer frente a los costes de reparación o reposición, en su caso.

10. El sistema de depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto. Ello no evita que se pueda modular con el fin de adaptarse a las necesidades concretas de utilización.

11. En cuanto a la Estación Depuradora, para evitar los efectos negativos que la dilución de las cargas contaminantes tendría sobre la misma, en la ejecución de las infraestructuras necesarias para el bombeo y evacuación de las aguas residuales y pluviales del núcleo urbano principal, se adoptarán las medidas constructivas necesarias (aliviaderos, etc.) para evitar la llegada de aguas pluviales a la Estación Depuradora.

Artículo 5.8.4. Protección atmosférica y ruidos.

1. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 7/1994 de protección ambiental y en los reglamentos que la desarrollan.

2. La ejecución de los proyectos de urbanización y construcción habrán de adecuarse a los niveles máximos equivalentes permitidos de ruidos emitidos al exterior, establecidos en el Decreto contra la Contaminación Acústica.

3. El Ayuntamiento podrá desarrollar una ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones para lo cual podrá adoptar el marco básico establecido en el Decreto contra la Contaminación Acústica.

4. Durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras, se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras y materiales.

5. Los horarios en los que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población de las viviendas más próximas, ajustándose al horario convencional de jornada laboral (8,00-15,00 y 16,00-20,00).

6. Toda la maquinaria que se utilice en tareas de urbanización, construcción, acondicionamiento o reforma de edificaciones deberá ser homologada y cumplir la normativa tecnológica en cuanto a emisión de ruidos y vibraciones.

7. El tráfico de maquinaria pesada ha de planificarse utilizando rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas, y si fuera preciso, contando con la presencia

de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

8. Cuando se realicen obras de reforma, acondicionamiento o derribos de edificaciones existentes ubicadas en suelo urbano, se deberá proceder a la colocación de mallas anti-polvo que eviten la dispersión de partículas en suspensión a espacios colindantes.

Artículo 5.8.5. Condiciones complementarias de seguridad, salubridad y ornato.

1. En los suelos urbanos y urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizables por Ley 7/1994 de Protección Ambiental y su normativa de desarrollo, disponiendo las medidas de corrección o prevención necesarias, previstas en el Proyecto y especificadas en el procedimiento de licencia de la actividad.

2. La ejecución de la actuación SP-2 Ampliación del Cementerio se deberá realizar conforme al Decreto 95/2001, de 3 de abril, mediante el que se aprueba el Reglamento de Policía Mortuoria.

3. En estabulaciones ganaderas:

a. Las granjas, cuadras, establos y vaquerías que se encuentren actualmente en suelo clasificado como urbano o urbanizable, deberán situarse a una distancia superior a 500 m de los núcleos urbanos. Para ello el Ayuntamiento facilitará asesoramiento técnico y propondrá los lugares más idóneos del municipio para el nuevo emplazamiento de las instalaciones para que éstas cumplan con las prescripciones ambientales correspondientes.

b. Los caballos en ningún caso tendrán la consideración de animal doméstico y su estabulación está expresamente prohibida en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 5.8.6. Residuos.

1. Los instrumentos de desarrollo del sector incluirán las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y explotación o funcionamiento. Para ellos se adoptarán las siguientes medidas:

a. Los residuos sólidos generados durante el desarrollo de los sectores y los que se deriven de su uso futuro, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

b. Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados. Así mismo, el Proyecto de Urbanización contendrá expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

c. Cualquier residuo tóxico o peligroso (RTP) que pueda generarse en el desarrollo del PGOU deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; R.D 833/88, de 20 de julio, de desarrollo de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D 292/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986; D. 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, D. 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y Orden de 28 de febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas, por la que se regula la gestión de aceites usados y lubricantes).

d. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o

en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados, bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien realizar la gestión completa de esos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

e. Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras a ejecutar en el sector.

f. El Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca asume, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar. Así mismo, la retirada y gestión de los residuos que actualmente existen en la parcela se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores.

g. Aquellos Residuos Sólidos producto de una actividad que, por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, se trasladarán al lugar adecuado para su vertido de forma directa y por cuenta del titular de la actividad.

h. El promotor de la actuación pondrá obligatoriamente a disposición del Ayuntamiento (o del organismo en que este delegue) los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores u derrames, de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. Para ello serán señalados por el promotor los gastos correspondientes a dicha gestión, gastos que han de ser vinculantes en cuanto a obligaciones de inversión.

i. En cualquier caso, podrá llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y el Ayuntamiento para la correcta gestión de los citados residuos. La retirada de materiales de desechos y escombros serán especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado, cuya localización y gastos serán expresamente indicados.

j. No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de los residuos sólidos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, deberán contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal como las previstas en la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y su Decreto 285/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 10/98, de 21 de abril de Residuos, y el Decreto 218/99 por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos (RSU).

k. El planeamiento de desarrollo recogerá en sus ordenanzas la forma de gestión de los RSU de acuerdo a lo establecido por los Servicios Municipales y los posibles RTP que se puedan producir, en cumplimiento de la citada legislación sectorial.

Artículo 5.8.7. Suelos Potencialmente Contaminados.

1. Con el fin de gestionar adecuadamente los suelos y residuos potencialmente contaminados durante la ejecución de las Actuaciones Urbanísticas No Integradas relativas al desmantelamiento de las gasolineras de la Avda. de Cádiz y Avda. de Sevilla se tomarán las medidas adecuadas para garantizar la no afección por impactos indirectos al medio ambiente, especialmente en las zonas de vertido de dichos materiales.

2. Sin menoscabo de lo prescrito en el artículo 5.8.2 de las presentes Normas y de la regulación que sobre este tipo de residuos hace la legislación vigente, se adoptarán las siguientes medidas de prevención, de aplicación previa a cualquier movimiento de tierras:

a. Contactar con el Servicio de Residuos de la Dirección General de Calidad y Prevención Ambiental para convenir un Plan de sondeos puntuales para identificar y caracterizar el tipo y alcance de la contaminación potencial existente.

b. Posteriormente, y a la vista de los resultados de los sondeos, clasificar los tipos de residuos y contactar con los gestores de residuos peligrosos autorizados de la comunidad andaluza.

Artículo 5.8.8. Protección de las formas naturales del terreno.

1. Las obras de nueva edificación deberán ser proyectadas tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas u otros elementos visuales. Igualmente el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona. En la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite la licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

Artículo 5.8.9. Plan de Restauración Ambiental y Paisajística.

1. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contemplar un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística de la zona de actuación que incluirá, entre otros, los siguientes aspectos:

a. Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, zonas de extracción y depósito, red de drenaje de aguas de escorrentía, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b. En la elección de los enclaves elegidos se atenderá expresamente a la clasificación y calificación del suelo, posible incidencia ambiental, y minimización del recorrido de camiones, en especial por zonas habitadas.

c. Los materiales de préstamo habrán de proceder de explotaciones debidamente legalizadas.

d. Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a aspectos tales como nueva red drenaje de las escorrentías, descripción detallada de los métodos de implantación de especie vegetales, conservación y mejora de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

e. El citado Plan de restauración ha de ejecutarse antes de la emisión del acta de recepción de la obra.

f. Los materiales, formas, colores y acabados utilizados en el diseño y ejecución de las obras han de estar acordes con el paisaje del entorno inmediato, para favorecer la integración visual de la zona a urbanizar.

Artículo 5.8.10. Proyección y ejecución de nuevas redes viarias.

1. Los viales de las nuevas zonas de desarrollo urbano se ajustarán en la medida de lo posible, a los caminos y sendas actuales, no rompiendo de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

2. Los desmontes o terraplenes que fuesen necesarios ejecutar por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dársele un tratamiento superficial que incluya medidas de repoblación o plantación.

3. El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución de estas actuaciones serán reutilizado para zonas verdes y jardines proyectados dentro de las mismas. En caso de ser necesario el almacenamiento provisional de capas

superiores de suelo extraído, se realizará preferiblemente en montones o caballones de altura inferior a 2 m.

4. El tipo de cobertura vegetal a implantar estará determinado en función de las siguientes variables: vegetación autóctona existente; pendiente de los terrenos; clima; condiciones edáficas; entorno paisajístico; uso social del lugar.

5. Se respetarán, en la medida de lo posible, los pies arbóreos existentes de mayor porte y edad que se hallen en la trayectoria de la vía. Aquellos pies que incuestionablemente deban ser removidos y tengan un valor ecológico o botánico significativo, se llevarán a un vivero para su posterior utilización como árboles ornamentales.

6. Para asegurar el éxito de la revegetación se tendrán en cuenta los siguientes requisitos básicos: diseñar adecuadamente los desmontes y terraplenes, con pendientes tendidas y abancalamientos; y preparar adecuadamente el terreno (p.e.: mediante mulches, extendido de tierra vegetal, abonados, etc).

7. Por las características del clima, las aceras deberán acompañarse en lo posible de alineaciones de árboles. Se plantarán de forma que conserven la guía principal, con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Se recomienda que los alcorques vayan protegidos con rejillas, a ser posible de fundición, con un área circular central libre de suficiente diámetro para facilitar el crecimiento transversal del tronco.

8. Las superficies de ocupación temporal deben restaurarse inmediatamente después de dejar de ser funcionales, antes de la entrada en funcionamiento de la red viaria, los ejes viarios principales y los distribuidores urbanos. Este hecho debe quedar definido en el calendario de trabajo de la construcción de la obra.

9. El diseño de las instalaciones asociadas a las infraestructuras viarias han de adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando en el diseño, formas, materiales, texturas y colores propios del lugar.

Artículo 5.8.11. Jardinería y Zonas Verdes.

1. Toda actuación urbanizadora incluirá el tratamiento de los parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, a base de arbolado y otros elementos de mobiliario urbano. Los criterios expresados en este artículo son recomendables tanto para los Sistemas Generales como para los Sistemas Locales.

2. Las zonas verdes se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y contenido suficiente arbolado y especies vegetales.

3. Los jardines deberán dedicar al menos un 30 % de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

4. Todos los proyectos de urbanización se deberá incluir, un proyecto detallado de jardinería.

5. Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte.

6. Las obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios respetarán en lo posible el arbolado existente en la parcela, en especial los individuos de mayor edad y porte. En caso de que dicha edificación comporte la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o significación botánica, el Ayuntamiento podrá exigir que el proyecto respete dichos individuos, con indemnización al propietario sin ello implica pérdida de aprovechamiento urbanístico.

7. La revegetación de zonas transformadas debe realizarse preferentemente con especies autóctonas que al estar adaptadas al medio no requieran especiales cuidados o labores de mantenimiento. En los parques y jardines la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total.

8. La tala de árboles en suelo urbano y urbanizable se considera un acto de uso del suelo, y estará sujeta a licencia municipal.

9. Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar. La sustitución se hará por especies de igual o parecido porte que la desaparecida.

10. Se exigirá que durante el transcurso de cualquier obra los troncos del arbolado que pudieran quedar afectados estén dotados, hasta una altura mínima de 2 m, de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

11. La urbanización de espacios libres tendrá que adecuarse lo mejor posible a la forma inicial del terreno.

12. Las servidumbres provocadas en el interior de los espacios libres por el trazado de infraestructuras deberán ser resueltas de forma que su tratamiento y diseño no origine impacto visual y se acomode a la configuración formal del conjunto.

13. Los parques infantiles contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo. Se ajustarán en todo a las determinaciones del Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

14. Los Planes Parciales que se desarrollen en suelo urbanizable deberán incluir, de ser necesario, las limitaciones geotécnicas a la construcción derivadas de las características del terreno, procesos geomorfológicos, etc. con el fin de prevenir posibles asentamientos diferenciales.

15. Queda prohibido realizar cambios de aceite y lubricantes, así como de cualquier tipo de vertidos de productos o materiales incluidos en la normativa sobre Residuos Tóxicos y Peligrosos sin la adopción de las medidas necesarias para garantizar que no se producen afecciones al suelo y a la hidrología. Las instalaciones fijas deberán almacenar adecuadamente estos residuos para su posterior tratamiento por un gestor autorizado.

16. Para el desarrollo de las actuaciones en los espacios libres se recomienda la reutilización de excedentes de tierras de valor agrológico que puedan generarse en labores de urbanización del PGOU.

Artículo 5.8.12. Cursos de agua y caudales a desaguar.

1. Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores del suelo urbanizable deberán realizar estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.

2. El Proyecto de Urbanización deberá controlar la escorrentía superficial mediante un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

3. El Planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables deberá recoger las determinaciones que oportunamente establezca el organismo competente respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten al dominio público hidráulico o presenten riesgos de inundación.

4. En todo el suelo urbanizable se tendrá especial cuidado en la interferencia de forma negativa de escorrentías y arroyos de origen estacional. En cuanto a su encauzamiento, canalización o entubado, se deberán mantener sus márgenes limpios de cualquier material susceptible de ser arrastrado y que pudiera ocasionar el taponamiento de la canalización. El margen mínimo a mantener para uso público es de 5 m. de anchura (Zona de Servidumbre).

5. Queda prohibido con carácter general (art. 97 del Texto Refundido de la Ley de Aguas) y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

a. Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

b. Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

c. Quedan prohibidas las labores y obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

d. En el dominio público hidráulico y sus zonas de protección quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo. En la tramitación de autorizaciones y concesiones que los pudieran afectar, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

e. Si como consecuencia de la ejecución de las previsiones del proyecto, pozos o sondeos existentes y autorizados se vieran afectados, se deberán sustituir o indemnizar a los propietarios.

SECCIÓN SEGUNDA. MEDIDAS RELACIONADAS CON EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 5.8.13. Hidrología.

1. En el caso de solicitarse autorización para la captación de aguas subterráneas en S.N.U. y en general para toda captación de aguas independiente de la propia red de distribución de agua potable del municipio, será el Organismo de Cuenca quien determine su factibilidad en función de la calidad del recurso y del caudal a extraer (arts. 84 al 88 y 184 al 188 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y art. 65 del Plan Hidrológico). En todo momento será responsabilidad del concesionario o del autorizado el mantenimiento de la calidad de las aguas para el consumo de acuerdo con la legislación sanitaria vigente.

2. Queda prohibido con carácter general (art. 89 de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas) y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

a. Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

b. Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

c. Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

d. Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces de dominio privado que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art. 5.2 de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas).

e. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso, obras e instalaciones dentro de cauces públicos (arts. 51 al 77; 126, 127 y 136 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

3. En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 261/1998, que declara el término de Los Palacios como Zona Vulnerable a la contaminación por nitratos, se deberá seguir lo dispuesto en la Orden de 27 de junio de 2001, por el que se aprueba el Programa de Actuación aplicable en las zonas

vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias designadas en Andalucía.

Artículo 5.8.14. Abastecimiento y Saneamiento.

1. Las edificaciones de nueva creación, destinadas a equipamientos y servicios, industria o residencia, deberán contar con la conexión a la red general de saneamiento o implementar un sistema homologado de tratamiento de aguas residuales.

2. Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros de depuración no homologados.

3. Todas las viviendas o edificaciones de carácter rural deberán contar con un sistema de depuración de sus aguas residuales conforme a norma tecnológica u otro sistema homologado.

4. En las redes de abastecimiento y de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establecerá una zona exenta de edificaciones de al menos 4,00 m de anchura, a cada lado del eje de la tubería.

5. En las actuaciones que se planteen en el marco del Plan Especial de Mejora del Medio Rural se dará prioridad a la ejecución de las infraestructuras de saneamiento que resulten necesarias y la limpieza y sellado de los pozos negros existentes.

6. La concesión de nuevas licencias de obras de cualquier tipo en dichos terrenos, quedará condicionada al sellado de esos pozos negros.

Artículo 5.8.15. Residuos Sólidos.

Queda prohibido realizar cualquier tipo de vertido de residuos sólidos, escombros o enseres domésticos en desuso en suelo no urbanizable salvo en los lugares destinados específicamente para ello.

Artículo 5.8.16. Medidas relativas al Dominio Público Hidráulico.

1. Zona de servidumbre. Los cerramientos de las fincas que colinden con cauces de dominio público, deberán retranquearse a lo largo de toda su longitud contigua al cauce, una anchura mínima de cinco metros (zona de servidumbre). Dichos cerramientos deberán realizarse con materiales que no interrumpen el discurrir de las aguas de escorrentía superficial hacia los cauces, ni favorezcan la erosión o el arrastre de suelos.

2. Zona de Policía. Será necesario obtener autorización por parte del Organismo de cuenca para llevar a cabo todas aquellas actuaciones que se encuentren en la zona de policía de cauces (art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/86, de 11 de abril).

Artículo 5.8.17. Obras hidráulicas.

La canalización, entubado o construcciones de cualquier tipo, ya sea de carácter definitivo o provisional, en arroyos necesita autorización previa por parte del Organismo de cuenca (art.9 del R.D.P.H.).

Artículo 5.8.18. Protección del paisaje.

1. La implantación de usos o actividades que, por sus características, puedan generar un importante impacto paisajístico tales como vertedero, depósitos de vehículos y chatarra, grandes industrias, etc., deberán realizarse justificando en el proyecto la inexistencia de localizaciones menos impactantes y previendo el establecimiento de pantallas vegetales que minimicen su incidencia visual.

2. Las obras de nueva edificación han de proyectarse teniendo presentes la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno frente a hitos visuales, el impacto de la futura construcción sobre el medio, su relación con la vía pública, la adecuación a la tipología y materiales del lugar y demás parámetros que definan su integración en el entorno. La administración municipal estará facultada para:

a. Exigir un estudio de visualización y paisaje a incluir en la documentación del proyecto para solicitar licencia de obras.

b. Marcar pautas para fijar la disposición y orientación de edificios respecto a su percepción visual desde vías perimetrales, accesos y lugares públicos.

c. Establecer criterios para el empleo de materiales de edificación, urbanización y ajardinamiento que armonicen con el entorno.

d. Se prohíbe el uso de materiales de desecho, especialmente para los vallados.

e. Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Artículo 5.8.19. Regulación y control ambiental de la estabulación ganadera.

1. Las estabulaciones de ganado existentes o de nueva implantación en suelo no urbanizable deberán contar con un sistema de depuración homologado de sus aguas residuales, con el fin de evitar la contaminación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos.

2. Estarán sometidas a calificación ambiental según el art. 32 de Ley 7/1994, de Protección Ambiental las explotaciones ganaderas en estabulación permanente que cuenten hasta:

Vaqueras: 100 madres de cría.
Cebaderos de vacuno: 500 cabezas.
Volátiles: 5.000 hembras o 10.000 pollos de engorde.
Cerdos: 100 madres de cría o 500 cerdos de cebo.
Conejos: 500 madres de cría.
Ovejas: 500 madres de cría.
Cabras: 500 madres de cría.

3. Los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales. En este sentido, las explotaciones ganaderas deben prever un traslado periódico de estiércoles a un vertedero autorizado, (evitando así los malos olores) donde posteriormente, y tras un tratamiento adecuado, puedan aprovecharse como abono biológico.

4. Las granjas, establos ganaderos, caballerizas, etc. no podrán tener suelo de tierra, sino que deberán contar una solería impermeable.

5. Los recintos acondicionados para la acumulación transitoria de residuos ganaderos, deberán contar asimismo con una base impermeable, que evite la precolación de orines y purines a las aguas subterráneas.

6. Las explotaciones ganaderas deberán tener una pantalla vegetal a lo largo de todo su perímetro con el fin de disminuir su incidencia visual.

6.1. CAPÍTULO I

EL SUELO URBANO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Suelo Urbano.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, integran el suelo urbano los terrenos que así hayan sido clasificados por este Plan General de Ordenación Urbanística por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte del núcleo de población existente o ser susceptibles de incorporarse en éste en ejecución del presente Plan o del planeamiento general anteriormente en vigor. Los terrenos considerados urbanos por esta circunstancia cuentan al menos con los servicios de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de aguas, saneamiento, y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados por dos terceras partes del espacio apto para ser urbanizado, según la ordenación contenida en este Plan General de Ordenación Urbanística. Los terrenos clasificados como urbanos en atención a esta circunstancia deben estar integrados en la malla urbana en condiciones de conectar con los servicios urbanísticos básicos en la forma que han sido definidos en el párrafo anterior.

c) Estar urbanizados en ejecución de este Plan General de Ordenación Urbanística, y de acuerdo con sus determinaciones.

Los terrenos que en ejecución del presente Plan General se desarrollen conforme a la ordenación detallada del instrumento de planeamiento correspondiente, tendrán la condición de urbano una vez que el la urbanización haya sido recepcionada por el Ayuntamiento. Dicha clasificación quedará reflejada, a efectos declarativos, en ulteriores textos refundidos.

2. Los terrenos clasificados como urbanos por el Plan General por concurrir alguna de las circunstancias expresadas en el apartado anterior se adscriben a algunas de las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado.
- b) Suelo urbano no consolidado.

Artículo 6.1.2. Suelo urbano consolidado. (SUC).

1. Integran la categoría de suelo urbano consolidado aquellos terrenos clasificados así por el Plan General por estar suficientemente urbanizados o tener la consideración de solar, según define en el artículo 148.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y, en la norma 3.2.4 de este Plan General de Ordenación Urbanística .

2. En aplicación de este criterio, según queda reflejado en los planos de ordenación estructural sexto y décimo, quedan comprendidos en la categoría de suelo urbano los siguientes terrenos:

CLASE DE SUELO: URBANO. CATEGORÍA: CONSOLIDADO (SUC). Superficie total: 4.690.073 m ²	
ZONAS NÚCLEO PRINCIPAL. Superficie: 3.649.741 m ²	
Denominación	SUPERFICIE
ZONA 1	642.091 m ²
ZONA 2	1.621.801 m ²
ZONA 3	59.683 m ²
ZONA 4	91.900 m ²
ZONA 5	72.060 m ²
ZONA 6	50.215 m ²
ZONA 7	113.236 m ²
ZONA 8	82.073 m ²
ZONA 9	74.367 m ²
ZONA 10	197.404 m ²
ZONA 11	133.050 m ²
ZONA 12	88.170 m ²
ZONA 13	172.000 m ²
ZONA 14	178.173 m ²
ZONA 15	73.518 m ²
ZONAS POBLADAS. Superficie: 1.298.426 m ²	
ZONA 16 (CHAP.)	178.450 m ²
ZONA 17 (MARIB.)	324.028 m ²
ZONA 18 (MARIB.)	132.281 m ²
ZONA 19 (TROB.)	518.103 m ²
ZONA 20 (TROB.)	145.164 m ²

Artículo 6.1.3. Suelo Urbano no consolidado. (SUNC-ARI).

1. Comprenden la categoría de suelo urbano no consolidado los restantes terrenos clasificados como suelo urbano que se considera que no están suficientemente urbanizados por las siguientes razones:

a) La urbanización existente no comprende todos los servicios, infraestructuras y dotaciones precisas y proporcionadas a la edificación existente o que haya de materializarse.

b) Los terrenos deben ser objeto de una operación integrada de reforma interior por precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación.

c) Los suelos están comprendidos en áreas homogéneas de edificación a las que este Plan o ulteriores innovaciones les atribuya un aprovechamiento objetivo significativamente superior al existente y, como consecuencia, requieran la implementación o mejora de los servicios públicos y/o urbanización, según quede justificado.

2. En aplicación a los criterios expuestos, y según queda reflejado en los planos de ordenación estructural quinto y noveno, comprende el suelo urbano no consolidado los siguientes terrenos.

CLASE DE SUELO: URBANO. CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO (SUNC). Superficie total: 540.635 m ²	
NÚCLEO PRINCIPAL. Superficie:56.169 m ²	
Denominación	Superficie
SUNC-ARI 1	10.314 m ²
SUNC-ARI 2	45.855 m ²
POBLADOS. Superficie: 345.994 m ²	
SUNC-ARI 3 (CHAP.)	113.432m ²
SUNC-ARI 4 (MARIB.)	5.906 m ²
SUNC-ARI 5 (TROB.)	226.656 m ²

SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

Artículo 6.1.4. Régimen de suelo urbano.

En aplicación de lo previsto en el artículo 55 y 56 de la Ley 7/2002, y 13 y 14 de la Ley 6/1998, tienen el régimen del suelo urbano los terrenos que, por concurrir las circunstancias descritas en la legislación urbanística y en el artículo 6.1.1 de las Normas del presente Plan General de Ordenación Urbanística se adscriban a algunas de las categorías de suelo urbano, consolidado o no consolidado.

Artículo 6.1.5. Régimen de suelo urbano consolidado.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y de la edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General de Ordenación Urbanística y de las particularidades que éste asigne a la zona donde esté enclavada la parcela o solar correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de los deberes y cargas que le afecten.

2. En el suelo urbano consolidado, el órgano competente del Municipio de Los Palacios y Villafranca podrá autorizar actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización complementarias que, en su caso, sean necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización y edificación de forma simultánea.

b) Formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

c) La manifestación expresa y formal del propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización complementarias y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas dichas obras de urbanización.

3. En aplicación de lo dispuesto en los artículos 18.2.c) y 88.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca fijará el plazo de 1 año desde la entrada en vigor de este Plan General para la presentación del proyecto técnico que detalle las obras de urbanización complementarias necesarias y de edificación de las parcelas de suelo urbano consolidado que en plano núms. 1 de Ordenación Urbanística Integral se identifican como AUNI 6 y AUNI 25.

En caso de ser necesaria, la adecuación de la superficie real de la parcela a las alineaciones determinadas en el instrumento de planeamiento.

Artículo 6.1.6. Suelo urbano no consolidado incluidos en unidades de ejecución, o para los que el presente Plan prevea su delimitación.

1. Los terrenos adscritos por este Plan General de Ordenación Urbanística al suelo urbano no consolidado incluidos en unidades de ejecución tendrán idéntico régimen jurídico que los adscritos al suelo urbanizable sectorizado u ordenado, según esté pendiente o no de la aprobación de la ordenación detallada precisa para ejecutar la urbanización.

2. La aprobación de la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución determinará los mismos efectos establecidos en el artículo 54.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los relacionados en el presente Plan General para la ordenación detallada en suelo urbanizable, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7.2.2 de las presentes Normas.

3. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidad de ejecución, el órgano competente del Municipio de Los Palacios y Villafranca podrá autorizar actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firma en vía administrativa del proyecto de reparcelación.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La apreciación por el técnico competente del Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca, en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

d) Formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

e) La manifestación expresa y formal del propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen trasla-

ción de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 6.1.7 Suelo urbano no consolidado no incluidos en unidades de ejecución.

1. A los terrenos adscritos al suelo urbano no consolidado sobre los que el presente Plan General no haya previsto su transformación en el seno de unidades de ejecución, le será de aplicación el mismo régimen de ejecución que al suelo urbanizable ordenado, si bien las cesiones de terrenos equivalentes a diez por ciento en concepto de plusvalías generadas por la ordenación urbanística, se efectuaran tomando como referencia el aprovechamiento objetivo previsto en el instrumento de planeamiento para las distintas zonas homogéneas con aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, de conformidad con lo regulado en el artículo 45. 2B.b) de la Ley 7/2002, o, en su caso, el aprovechamiento medio del área de reparto que se delimite en el ámbito de estos terrenos.

2. Para autorizar en suelo urbano no incluido en unidades de ejecución la construcción, edificación e instalación de par-

celas que aún no tengan ultimada las obras de urbanización será preciso:

- a) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución, si dicho instrumento de reparcelación fuera necesario.
- c) Formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- d) La manifestación expresa y formal del propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

SECCIÓN SEGUNDA. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

VPP SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
DENOMINACION	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m2)	EDIFICABILIDAD GLOBAL m2/m2	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	DENSIDAD (viv/Ha)	Nº MAX. TOTAL VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD VIV. Protegida sg LOUA	Nº MIN. VIV. PROTEGIDAS
SUNC I	RESIDENCIAL Y ACT. ECONOMICAS	10.314	0.7530	7.766	66	68	2.330	20

Artículo 6.1.8. Delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.

El Plan General delimita, en suelo urbano no consolidado las áreas de reparto que a continuación se relacionan:

- AR-6. Incluye SUNC-ARI-1.
- AR-7. Incluye SUNC-ARI-2.
- AR-8. Incluye SUNC-ARI-3.
- AR-11. Incluye SUNC-ARI-4.
- AR-12 Incluye SUNC-ARI-5.

Artículo 6.1.9. Sistemas generales incluidos o adscritos a áreas de reparto de suelo urbano no consolidado.

Este Plan General no contempla en suelo urbano no consolidado, sistemas generales incluidos o adscritos.

Artículo 6.1.10. Cálculo del Aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso de la tipología y urbanización, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área de reparto.

2. En aplicación de la regla anterior, se definen los siguientes aprovechamientos medios de cada área de reparto en suelo urbano no consolidado:

- AR-6..... Aprov. medio: 0,6704.
- AR-7..... Aprov. medio: 0,6525.
- AR-8..... Aprov. medio: 0,4500.
- AR-11..... Aprov. medio: 0,5401.
- AR-12..... Aprov. medio: 0,4500.

Artículo 6.1.11. Concreción del deber de destinar suelo para reservas de viviendas protegidas.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, las áreas de reforma interior que se delimitan en suelo urbano no consolidado habrán de reservar la siguiente proporción de edificabilidad para la construcción de viviendas protegidas:

6.2. CAPITULO II

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO: ZONAS DE ORDENANZAS

Artículo 6.2.1. Condiciones particulares de las ordenaciones.

1. Las normas contenidas en el presente Título, regulan las condiciones particulares establecidas para cada ordenación morfo-tipológica junto con las generales que se establecen en los Títulos I y II. Las condiciones de cada ordenación contienen aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios y del régimen de usos.

2. Las normas contenidas en el presente Título son de aplicación específica en el suelo urbano tanto consolidado

como no consolidado. En el suelo urbano no consolidado se aplican previo desarrollo de la correspondiente figura de planeamiento y demás condiciones contenidas en las fichas anexas a cada sector o área de reforma interior. En el suelo urbanizable son de aplicación previo desarrollo de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación los cuales concretan las ordenanzas a aplicar a partir de las fichas anexas de cada sector como pormenorización y categorización de los usos globales asignados.

Los planes parciales o planes especiales podrán desarrollar si así se indica en su ficha de planeamiento de área o sector, otras zonas de ordenanzas o tipologías siempre que se igualen o mejoren los objetivos y criterios de ordenación del Plan General, área o sector.

3. En caso de oposición entre las condiciones particulares establecidas en este capítulo y las fichas de área o sector, prevalecerán estas últimas.

4. Las condiciones particulares que establezcan usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes, salvo que se declaren fuera de ordenación, que, sin embargo no podrán sustituir su actividad salvo por otra compatible con cada zona de ordenación.

Artículo 6.2.2. Modificación de las condiciones particulares.

1. Mediante Planes Especiales se podrán alterar las Condiciones Particulares de Zona siempre que se igualen o mejoren los objetivos y criterios de ordenación del Plan General, del Área o del Sector.

2. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las ordenaciones siempre que cumplan las condiciones generales establecidas en las Normas de Regulación General de los usos y las características del servicio que preste lo justificará.

Artículo 6.2.3. Ordenaciones.

El Plan General distingue las siguientes ordenaciones de zona:

1. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Vivienda.

- Vivienda Plurifamiliar en Casco VPC .
- Vivienda Familiar en Casco VFC.
- Vivienda Plurifamiliar exenta VPE.
- Vivienda Familiar en Poblados VFP.
- Vivienda de volumetría específica VVE.
- Vivienda Plurifamiliar entre medianeras VPM.
- Vivienda Familiar moderna VFM.
- Vivienda Familiar en eje estructurante VFE.
- Vivienda Plurifamiliar en manzana cerrada VMC .
- Vivienda Unifamiliar aislada VUI.
- Vivienda Unifamiliar en hilera VUH.

2. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Industria y Almacenamiento.

- Industrial en Casco. IC.
- Industrial aislada. IA.

3. Ordenaciones del uso pormenorizado Servicios Terciarios.

- Servicios Terciarios. ST.

4. Ordenaciones de usos pormenorizados dotacionales y de equipamiento.

- Espacios libres. EL.
- Equipamientos y servicios públicos.
- Transporte e infraestructuras urbanas.
- Viario. VI.

6.3. CAPÍTULO III

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN. VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN CASCO URBANO (VPC)

Artículo 6.3.1. Ámbito y definición.

Comprende las áreas vinculadas preferentemente a los grandes ejes o espacios públicos y al casco antiguo, que constituyen los focos de actividad urbana más intensa. Su ámbito está grafiado en el plano núms. 1 de la Ordenación General titulado Ordenación Urbanística Integral, con las precisiones indicadas en este artículo.

Se determina una tipología de edificación de vivienda en altura, de tres plantas VPC-3, salvo en las Avenidas de Sevilla y Avenida de Cádiz en las que se determinan cuatro plantas VPC-4, entre medianeras, con alineación a vial y permisividad de utilización intensiva para usos de servicios terciarios, fundamentalmente en planta baja.

Únicamente se prohíbe el uso de vivienda en planta baja en el actual suelo consolidado en las Avenidas de Sevilla y Avenida de Cádiz.

Ámbito de la calificación de Vivienda Plurifamiliar en Casco urbano:

a) En manzanas grafiadas en su integridad con la calificación de Vivienda Plurifamiliar en Casco urbano (VPC) y con la misma altura (VPC-3 o VPC-4) : La calificación y altura máxima se extiende a toda la manzana.

b) En Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en suelo urbano con Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior : La grafiada con las limitaciones establecidas en su caso por las figuras de planeamiento de desarrollo en cuanto a parcela mínima, edificabilidad, densidad de vivienda y condiciones de posición y forma de los edificios.

c) En manzanas grafiadas con otra zona de ordenación además de la de la de Vivienda Plurifamiliar en Casco urbano (VPC) o que teniendo la calificación de Vivienda Plurifamiliar en Casco, la tiene con dos alturas diferentes (VPC-3 y VPC-4).

La calificación de Vivienda Plurifamiliar en Casco o de altura mayor con la misma calificación (VPC-3, VPC-4) se extiende a una profundidad de veinticuatro (24) metros desde vial o espacios públicos que motivan la zona de ordenanza con mayor altura.

A tal efecto las traseras de parcelas que tengan grafiadas sus fachadas con otra calificación, que puedan quedar incluidas en la de los veinticuatro (24) metros de la zona de Vivienda Plurifamiliar en Casco no tendrán dicha calificación salvo que ofrezcan otra fachada al eje viario que ha motivado su calificación como Vivienda Plurifamiliar en Casco con las dimensiones mínimas exigidas de seis (6) metros de fachada dentro de VPC.

Con el mismo criterio se tratarán las parcelas que contengan VPC-3 y VPC-4.

En cualquier caso en las parcelas que estén grafiadas con otra zona de ordenación además de la de Vivienda Plurifamiliar en Casco urbano o que teniendo la calificación de Vivienda Plurifamiliar en Casco urbano (VPC) la tienen con dos alturas diferentes (VPC-3 y VPC-4) se mantendrá la calificación grafiada que permita menor altura a una profundidad mínima de diez (10) metros desde la de la línea de parcela a vial de menor altura.

Artículo 6.3.2. Parcela mínima.

- Frente: 6,00 metros.
- Superficie: 100 m².

Artículo 6.3.3. Viviendas interiores y patios vívideros.

- Se permiten las viviendas interiores dando a patios vívideros en parcelas que tengan una profundidad superior a treinta (30) metros.

- Las viviendas interiores se regulan por el Artículo 2.3.5.
- Los patios vívideros se regulan por el Artículo 3.3.34.
- Además de las condiciones establecidas en el Artículo 3.3.34 los patios vívideros deberán ocupar al menos el 30% de la parcela donde se ubiquen.

Artículo 6.3.4. Ocupación máxima.

1. Parcelas con profundidad igual o inferior a treinta (30) metros.

- Planta Baja: 100 % .
- Plantas superiores: 100% en los veinticuatro (24) primeros metros paralelos a fachada.

1. Parcelas con profundidad superior a treinta (30) metros:

- a) Sin viviendas interiores.
 - Planta Baja: 100 %.
 - Plantas superiores: 100% en los primeros veinticuatro (24) metros paralelos a fachada.

b) Con viviendas interiores.

- Edificio exclusivamente residencial: 60 %.
- Edificio con plantas bajas donde se ubiquen usos no residenciales:

70 % en planta baja.

60 % en plantas superiores.

Artículo 6.3.5. Altura reguladora.

VPC-3: Tres plantas (B+2) y 10,50 m.

VPC-4: Cuatro plantas (B+3) y 13,50 m.

Artículo 6.3.6. Edificabilidad Neta.

La edificabilidad máxima permitida en cada parcela será el resultado de aplicar los parámetros de ocupación y altura establecidos en los apartados anteriores.

Artículo 6.3.7. Otras Condiciones de edificación.

1. Ver las Normas Generales de Edificación.
2. Condiciones complementarias de estética y diseño:

a. Las construcciones deberán armonizar y adaptarse a su entorno y a los criterios y condiciones regulados por el Plan General, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento. A tal efecto, se pondrá especial cuidado en el tratamiento de fachadas, cubiertas, cornisas zócalos, niveles de forjado, dimensiones y composición de huecos, materiales, color y detalles constructivos.

b. En la composición de las fachadas nuevas o renovadas, la solución de ritmo y proporción entre los huecos y macizos deberá justificarse en función de las características tipológicas y ambientales del entorno y las del propio edificio. Deberán contemplarse las siguientes condiciones:

- La composición de la nueva fachada contemplará como referencia la estructura geométrica subyacente de la fachada de los edificios colindantes: cornisas, aleros, líneas de forjados, impostas, zócalos, etc.;

- La planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto del edificio, respetando las pautas verticales de la fachada.

c. Los huecos de la fachada no estarán a menos de 0,60 m. del eje de medianería.

d. En los huecos de fachada predominará la dimensión vertical sobre la horizontal.

e. Los materiales de acabado y las soluciones constructivas empleadas serán similares a las características de las tipologías tradicionales. Serán preferentes los acabados de enfoscado, pintado o encalado y el ladrillo tradicional. Se evitará en lo posible el uso de aplacados en fachada, prohibiéndose los azulejos. Los colores preferentes serán el blanco, o los ocres de tonalidades muy claras.

3. En las parcelas calificadas como VPC-4 cuando en las parcelas adyacentes se permita una altura menor que la correspondiente a VPC-4 el salto de altura si es de más de una planta, se realizará íntegramente dentro de la zona VPC-4. A tal efecto, cuando exista una diferencia de altura de más de una planta, al menos en los últimos 3,00 metros de fachada y en toda la profundidad de la parcela regirá la altura correspondiente a la zona adyacente más una planta, este retranqueo de tres (3,00) metros dentro de la parcela también se producirá en el lindero trasero si esta diferencia de altura de más de una planta se produce en él, no permitiéndose saltos de altura de más de una planta. Las medianeras y cuerpos retranqueados deberán tener tratamiento de fachadas siendo recomendable en los cuerpos retranqueados la apertura de huecos.

4. Las construcciones sobre la altura reguladora no generarán en los linderos de la parcela saltos de altura de más de una planta en más de un 25 % de la longitud del lindero donde se ubiquen.

Artículo 6.3.8 Régimen de Usos.

Además del uso pormenorizado Vivienda como uso básico, en todas sus categorías se admiten como usos permitidos los siguientes usos pormenorizados y categorías:

1. Hotelero.
2. Oficinas.
 1. Comercial en categorías I y II.
 2. Recreativo.
 3. Garaje-aparcamiento.
 4. Industria y almacenamiento en categorías a-2) y a-3).
 5. Educativo.
 6. Deportivo.
 7. Servicios de Interés Público y Social.
 8. Transportes e Infraestructuras urbanas.
 9. Espacios Libres.

6.4. CAPÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN. VIVIENDA FAMILIAR EN CASCO URBANO (VFC)

Artículo 6.4.1. Ámbito y definición.

Comprende fundamentalmente las áreas exteriores al casco antiguo incluidas en el suelo clasificado como urbano en el Plan General de 1989 y están grafiadas en el plano núms. 1 de Ordenación general titulado Ordenación Urbanística Integral.

Se define una tipología de edificación adosada con alineación a vial para vivienda de familia con patio interior o trasero, compatible con usos terciarios en planta baja con similar carácter al actualmente existente.

También comprende áreas en las que por la superficie y morfología de las parcelas, exista la posibilidad de la formación de un patio vívidero con viviendas interiores; en cuyo caso esta tipología se extiende a viviendas familiares con fachada a espacio libre privado (patio vívidero) dentro de la misma parcela.

Artículo 6.4.2. Parcela mínima.

Frente: 5,00 m.

Superficie: 70,00 m².

Artículo 6.4.3. Viviendas interiores y patios víveros.

- Se permiten las viviendas interiores dando a patios víveros en parcelas que tengan una profundidad superior a treinta (30) metros.

- Las viviendas interiores se regulan por el Artículo 2.3-5.

- Los patios víveros se regulan por el Artículo 3.3..34.

- Además de las condiciones establecidas en el Artículo 3.3.34, los patios víveros deberán ocupar al menos el 30% de la parcela donde se ubiquen.

Artículo 6.4.4. Ocupación máxima.

1. Parcelas con profundidad igual o inferior a treinta (30) metros :

- Planta baja y planta primera: 100 % en los dieciséis (16) primeros metros paralelos a la fachada, en el resto de la parcela el 50 % de ese resto.

2. Parcelas con profundidad superior a treinta (30) metros:

a) Sin viviendas interiores.

-Planta baja y primera 100 % en los dieciséis (16) primeros metros paralelos a fachada, en el resto de la parcela el 50 % de ese resto.

b) Con viviendas interiores.

-Planta baja y primera: 60 % .

Artículo 6.4.5. Altura reguladora.

Dos plantas (B+1) y 7,50 m.

Artículo 6.4.6. Edificabilidad Neta.

La edificabilidad máxima permitida en cada parcela será el resultado de aplicar los parámetros de ocupación y altura establecidos en los apartados anteriores.

Artículo 6.4.7. Otras condiciones de edificación.

1. Ver en las Normas Generales de Edificación.

2. Condiciones complementarias de estética y diseño:

a. Las construcciones deberán armonizar y adaptarse a su entorno y a los criterios y condiciones regulados por el Plan General , la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento. A tal efecto, se pondrá especial cuidado en el tratamiento de fachadas, cubiertas, cornisas zócalos, niveles de forjado, dimensiones y composición de huecos, materiales, color y detalles constructivos.

b. En la composición de las fachadas nuevas o renovadas, la solución de ritmo y proporción entre los huecos y macizos deberá justificarse en función de las características tipológicas y ambientales del entorno y las del propio edificio. Deberán contemplarse las siguientes condiciones:

- La composición de la nueva fachada contemplará como referencia la estructura geométrica subyacente de la fachada de los edificios colindantes: cornisas, aleros, líneas de forjados, impostas, zócalos, etc.;

- La planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto del edificio, respetando las pautas verticales de la fachada.

c. Los huecos de la fachada no estarán a menos de 0,60 m. del eje de medianería.

d. En los huecos de fachada predominará la dimensión vertical sobre la horizontal; .

e. Los materiales de acabado y las soluciones constructivas empleadas serán similares a las características de las tipologías tradicionales. Serán preferentes los acabados de enfoscado, pintado o encalado y el ladrillo tradicional. Se evitará en lo posible el uso de aplacados en fachada, prohibiéndose los

azulejos. Los colores preferentes serán el blanco, o los ocres de tonalidades muy claras.

Artículo 6.4.8. Régimen de usos:

Además del uso pormenorizado vivienda como uso básico, en sus categorías unifamiliar o bifamiliar, se admiten como usos permitidos los siguientes usos pormenorizados:

1. Hotelero .
2. Oficinas .
3. Comercial en Categoría I y II.
4. Recreativo.
5. Garaje-aparcamiento .
6. Industria y Almacenamiento en categoría a-3) .
7. Educativo.
8. Deportivo.
9. Servicios de Interés Público y Social.
10. Transportes e Infraestructuras urbanas.
11. Espacios Libres.

6.5. CAPÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN VIVIENDA PLURIFAMILIAR EXENTA (VPE)

Artículo 6.5.1. Ámbito y definición.

Corresponde a las áreas destinadas a edificación abierta, caracterizadas por la condición aislada de los bloques de vivienda, generalmente ordenados en conjuntos de proyección unitaria, están grafiadas en el plano núms.1 de Ordenación General, titulado Ordenación Urbanística Integral. Bajo esta denominación se han ejecutado edificios de viviendas en la Avenida de Sevilla en manzanas completas sin retranqueo a los viales y con galería en planta baja dando a la avenida.

También tendrán como pauta esta ordenación los suelos urbanizables sectorizados con la intensidad máxima permitida en su caso en la ficha del sector.

Se establece para esta zona una tipología edificatoria de bloque residencial exento en ordenación según regulación de parcela. Se definen tres sub-zonas, la primera para completar el desarrollo en la Avenida de Sevilla en el borde norte del suelo urbano VPE-G y las otras dos para marcar las directrices de futuros desarrollos en suelo urbanizable.

Artículo 6.5.2. Parcela mínima.

VPE-G: Manzana completa o con un lindero a suelo urbanizable.

VPE-3 y VPE-4:

Frente: 16,00 metros.

Fondo: 16,00 metros.

Artículo 6.5.3. Retranqueo mínimo.

VPE-G: Sin retranqueo a viario público y galería en planta baja a Avenida de Sevilla con profundidad similar a existentes.

VPE-3 y VPE-4:

A lindero frontal: 5,00 metros.

A linderos laterales y traseros: la mitad de la altura. (mínimo de 3,00 metros).

Entre edificaciones: la semisuma de las alturas.

Artículo 6.5.4. Ocupación máxima.

VPE-G: 100 % parcela neta.

VPE-3: 65% de parcela neta.

VPE-4: 50% de parcela neta.

Artículo 6.5.5. Altura reguladora.

VPE-G: cuatro plantas y 13,50 m.

VPE-3: tres plantas (B+2) y 10,50 m.

VPE-4: cuatro plantas (B+3) y 13,50 m.

Artículo 6.5.6. Edificabilidad neta.

VPE-G: 2,50 m²/m².

VPE-3 y VPE-4: 2,00 m²/m².

Artículo 6.5.7. Otras condiciones de edificación.

Ver Normas Generales de Edificación.

Se deberán ocupar manzanas completas.

Artículo 6.5.8. Régimen de usos.

Además del uso pormenorizado vivienda como uso básico en todas sus categorías, se admiten como usos permitidos los siguientes usos pormenorizados:

1. Hotelero.
2. Oficinas.
3. Comercial en Categoría I y II.
4. Recreativo.
5. Garaje-aparcamiento.
6. Industria y almacenamiento en categorías a-2) y a-3).
7. Educativo.
8. Deportivo.
9. Servicios de Interés Público y Social.
10. Transportes e Infraestructuras urbanas.
11. Espacios Libres.

(Continúa en el fascículo 3 de 4)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63