



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 4)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 14 de diciembre de 2007, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente CP-168/2001, por la que se Sub-sana, Inscribe y Publica el Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte.

114

Número formado por cuatro fascículos

Jueves, 7 de febrero de 2008

Año XXX

Número 27 (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

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 14 de diciembre de 2007, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente CP-168/2001 por la que se Subsana, Inscribe y Publica el Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva, de 14 de diciembre de 2007 en relación al Plan General de Ordenación de Urbanística de Almonte.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 18 de diciembre de 2007, y con el número de registro 2545 se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

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

- Resolución de 14 de diciembre de 2007 de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva, referente al expediente CP-168/2001 por la que se Subsana, Inscribe y Publica el Plan General de Ordenación de Urbanística de Almonte.

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

ANEXO I

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALMONTE (CP-168/2001).

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Titular de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva tiene atribuidas por el Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Almonte, tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente al Plan General de Ordenación Urbanística de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. Con fecha 27 de septiembre de 2006 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolvió aprobar definitivamente el citado Instrumento Urbanístico con suspensiones y/o denegaciones, extremos señalados en dicho acuerdo, quedando supeditado el registro y publicación de la presente innovación al cumplimiento de los mismos.

Tercero. El Ayuntamiento de Almonte presentó en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 27 de septiembre de 2006, documentación complementaria, con lo que resolvió aprobar definitivamente el citado Instrumento Urbanístico de manera condicionada a la subsanación del mismo con fecha 28 de marzo de 2007, quedando supeditado el registro y publicación de la presente innovación al cumplimiento de los mismos.

Cuarto. El 7 de septiembre de 2007 y el 11 de diciembre de 2007, y dando cumplimiento a la Resolución de 28 de marzo de 2007 el Ayuntamiento de Almonte presenta documentación complementaria, constando la misma de Certificado de Acuerdo Plenario de fecha 30 de abril de 2007 por la que se aprueba el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho término municipal, por el que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos en la citada Resolución así como dicho documento debidamente diligenciado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Titular de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Urbanismo de conformidad con lo establecido 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.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realiza en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004 de 7 de enero de 2004.

Tercera. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Almonte, en cumplimiento de Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 28 de marzo de 2007, se emitió Informe Técnico favorable de fecha 12 de diciembre 2007.

RESUELVE

Primero. Declarar Subsana, Inscribir en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado

de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo 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. Todo ello, sin perjuicio de que puede ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

ANEXO II

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALMONTE

Equipo redactor

A) Texto refundido:

Dirección y Coordinación:

Domingo Sánchez Fuentes. Dr. Arquitecto.

Equipo Técnico de Dirección:

José Manuel Aboza Lobatón.. Arquitecto. Máster en Arquitectura y Patrimonio Histórico.

Responsables de Áreas:

- Área Patrimonial.

María Teresa Pérez Cano. Dra. Arquitecta.

- Área Jurídica.

Daniel Antúnez Torres. Profesor Titular de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Estudio de Impacto Ambiental:

Claudia Zavaleta de Sautu.
Arquitecta. Máster en Medio Ambiente.

Estudio de Tráfico:

Miguel Vidal Sanz. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Diego Trabado Páez. Ingeniero Técnico Industrial.

Colaboración:

Ruperto León Pérez. Arquitecto.

María Montero Montero. Arquitecta.

Luis Miguel Campaña López. Estudiante de Arquitectura (PFC).

Paula Esquivias Fernández. Estudiante de Arquitectura (PFC).

B) Documento de aprobación provisional:

Dirección y Coordinación:

Domingo Sánchez Fuentes. Dr. Arquitecto.

Equipo Técnico de Dirección:

José Manuel Aboza Lobatón. Arquitecto. Máster en Arquitectura y Patrimonio Histórico.

Responsables de Áreas:

- Área Ambiental y Paisajística (Estudio de Impacto Ambiental).

Claudia Zavaleta de Sautu. Arquitecta. Máster en Medio Ambiente.

- Área Patrimonial.

María Teresa Pérez Cano. Dra. Arquitecta.

- Área Jurídica.

Daniel Antúnez Torres. Profesor Titular de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Colaboración:

Francisco Javier Robustillo Yagüe. Arquitecto.

Apoyo Técnico:

Juan Oliva Díaz. Delineante (EMALS).

Marcelino Viejo Pérez. Delineante (EMALS).

Isabel M.^a Rodríguez Laíno. Auxiliar Administrativo.

C) Documento de aprobación inicial:

Dirección y Coordinación:

Domingo Sánchez Fuentes. Dr. Arquitecto.

Responsables de Áreas:

- Área Ambiental y Paisajística (Estudio de Impacto Ambiental).

Claudia Zavaleta de Sautu. Arquitecta. Máster en Medio Ambiente.

- Área Patrimonial.

María Teresa Pérez Cano. Dra. Arquitecta.

Asesores:

Eduardo Mosquera Adell. Dr. Arquitecto. Catedrático de Historia de la Arquitectura de la Universidad de Sevilla.

Francisco García Novo. Catedrático de Ecología de la Universidad de Sevilla.

Ricardo Huete Fuertes. Dr. Arquitecto. Catedrático de Construcción de la Universidad de Sevilla.

Fernando Amores Carredano. Catedrático de Arqueología de la Universidad de Sevilla.

Joaquín Rodríguez Vidal. Catedrático de Geodinámica Externa de la Universidad de Sevilla.

Daniel Antúnez Torres. Profesor Titular de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Equipo Técnico de Dirección:

José Manuel Aboza Lobatón. Arquitecto. Máster en Arquitectura y Patrimonio Histórico.

Montserrat Carrasco Carrasco. Arquitecta. Máster en Geobiología y Bioconstrucción.

Equipo Técnico:

Ruperto León Pérez. Estudiante PFC de Arquitectura (EMALS).

Juan Oliva Díaz. Delineante (EMALS).

Marcelino Viejo Pérez. Delineante (EMALS).

Alicia Clavijo Gomero. Bióloga.

Claudia Delorenzi Christensen. Arquitecta. Experta en EsIA de Planeamiento.

Mustafá Lamrani Alaoni. Dr. en Ecología. Experto en EsIA de Planeamiento.

Juan Mariano Camarillo Naranjo. Profesor de Geografía Física.

Carlos Muro Mateo. Arquitecto. Experto en EsIA de Planeamiento.

Lucía Olmedo Verd. Arquitecta.

Eulogio Parrilla Alcalá. Profesor de Geografía en SIG.

Pilar Pérez García. Arquitecta. Experta en EsIA de Planeamiento.

Antonio Rodríguez Ramírez. Geólogo.

Gwendoline Sardinha de Olivera. Profesora de Geografía.

Josefa Rodríguez Mellado. Bióloga.

Francisco Rivero Pallarés. Dr. en Ciencias Biológicas.

Máster en E.I.A. Máster en sistemas de Gestión Medioambiental.

M.ª Aránzazu Ortiz Martín. Geógrafa. Experta en EIA de Planeamiento Urbanístico.

Equipo Técnico de Apoyo:

Ricardo Márquez Pérez. Geógrafo.

Cristina Rubiño García. Arquitecta y Aparejadora.

José Manuel Luque Ortiz. Abogado.

María Bejarano García. Estudiante de Arquitectura.

Alba Espina Boa. Estudiante de Arquitectura.

Equipo Administrativo de Apoyo:

Isabel M.ª Rodríguez Laíno. Auxiliar Administrativo.

Empresas colaboradoras externas:

Fotogrametría Analítica S.L.

D) Documento de información, diagnóstico y avance:

Dirección:

Domingo Sánchez Fuentes. Dr. Arquitecto.

Coordinación:

Montserrat Carrasco Carrasco. Arquitecta.

Dirección de Áreas:

José Carlos Babiano Álvarez de los Corrales. Arquitecto.

Antonio E. Ochoa de Retana Gómez Urizarri. Arquitecto.

Manuel Perea Trujillo. Biólogo.

Fernando Prats Palazuelo. Arquitecto.

Equipo Técnico:

Miguel Anguita Martínez. Geólogo.

José Antonio Díaz Bañez. Ingeniero Electrónico.

Beatriz Diego. Arquitecta.

Jaime Dionis Hernández. Dr. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Genma Ferrero Gutiérrez. Ingeniero Técnico Agrícola. Master en Evaluación de Impacto Ambiental.

Fernando Fernández. Arquitecto.

Pedro García Fernández de Córdoba. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

M.ª Dolores González-Piñero del Valle. Bióloga.

Mustafá Lamrani. Biólogo.

José M.ª López Medina. Arquitecto.

Esteban de Manuel Jerez. Arquitecto.

Antonio Martínez García. Arquitecto.

José Manuel Meléndez Rodríguez. Arquitecto.

Pedro Millán Sáenz. Biólogo. Ingeniero Ambiental.

Daniel Mompeón Martín. Arquitecto.

J. Ignacio Monsalve Martínez. Arquitecto.

Eduardo Mosquera Adell. Dr. Arquitecto.

Francisco Javier Montero Fernández. Dr. Arquitecto

Manuel Naranjo Alpresa. Arquitecto.

Elena Palomares Rodríguez. Arquitecta.

Berta Páramo. Arquitecta.

Carlos Manuel Pérez y Pérez de Baños. Arquitecto

M.ª Teresa Pérez Cano. Dra. Arquitecta.

M.ª del Valle Pérez Cano. Historiadora del Arte. Máster en Arquitectura y Patrimonio Histórico.

Manuel Rodríguez Cortés. Naturalista. Técnico en Protección Ambiental.

Fabián Romero Pichardo. Geógrafo.

Carlos Jesús Rosa. Arquitecto. Máster en Arquitectura y Patrimonio Histórico.

José Ángel Ruiz Cáceres. Arquitecto.

Mariella Scattaglia. Arquitecta.

Concepción Sotomayor Sánchez. Bióloga.

Isabelo del Toro Muñoz. Arquitecto.

Juan Luis Trillo de Leyva. Arquitecto.

Gwendoline Sardinha de Oliveira Neves. Geógrafa.

Macarena Velasco González. Arquitecta.

Águeda Villa Díaz. Geógrafa.

Claudia Zavaleta de Sautu. Arquitecta.

Equipo de Apoyo:

Roberto Carrión Punta. Delineante.

Elena Diáñez Vega. Estudiante de Geografía.

Antonio Fernández López. Estudiante de Arquitectura.

Soledad García Domenech. Estudiante de Arquitectura.

Francisco Gómez Cores. Estudiante de Arquitectura.

Esther Liñán Pedregosa. Estudiante de Arquitectura.

Severiano Mesa Romero. Delineante.

Agustín Navarro Gómez. Diseñador Gráfico.

Juan Oliva Díaz. Delineante.

Carlos Olivares Blanco. Estudiante de Arquitectura.

Rosa M.ª Perea Morales. Producción.

Antonio Posadas Porras. Estudiante de Arquitectura.

Manolo Ramírez Uceda. Estudiante de Arquitectura.

Joserra Rodríguez Álvarez. Estudiante de Arquitectura.

Isabel M.ª Rodríguez Laíno. Auxiliar Administrativo.

Leonardo Salina Beauchy. Delineante.

Sara Velázquez Medina. Estudiante de Ciencias Ambientales de la Universidad de Granada. Documentalista.

Marcelino Viejo Pérez. Delineante.

Empresas Colaboradoras Externas:

Fotogrametría Analítica, S.L.

Cartografía Numérica, S.L.

Í N D I C E

Libro 1. Del plan general

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo único: Finalidades y principios rectores.

TÍTULO I

Capítulo primero. Objeto

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Artículo 3. Naturaleza

Artículo 4. Vigencia

Artículo 5. Revisiones y modificaciones

Capítulo segundo. Efectos de la aprobación del plan.

Artículo 6. Efectos.

Artículo 7. Publicidad.

Artículo 8. Declaración de utilidad pública.
 Artículo 9. Obligatoriedad.
 Artículo 10. Usos y obras provisionales.
 Artículo 11. Edificios y usos fuera de ordenación.
 Capítulo tercero. Contenido del PGOU.
 Sección 1.^a Documentación.
 Artículo 12. Documentación y grado de vinculación.
 Sección 2.^a Interpretación.
 Artículo 13. Determinaciones y su interpretación.
 Sección 3.^a Determinaciones generales.
 Artículo 14. Sistemas y elementos determinantes de la estructura general y orgánica del Plan.
 Artículo 15. Clasificación del suelo del Término Municipal.
 Artículo 16. Calificación de suelo.
 Artículo 17. Relaciones entre clasificación y calificación del suelo.
 Artículo 18. Relaciones entre clasificación y programación temporal del Plan.
 Sección 4.^a Contenido del PGOU en suelo urbano.
 Artículo 19. Determinaciones del suelo urbano.
 Artículo 20. Delimitación del suelo urbano.
 Artículo 21. División en zonas de ordenanzas.
 Artículo 22. División de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio.
 Artículo 23. Delimitación de unidades de ejecución.
 Artículo 24. Planes especiales.
 Artículo 25. Régimen jurídico.
 Artículo 26. Plazos de edificación.
 Sección 5.^a Contenido del PGOU en suelo urbanizable.
 Artículo 27. Delimitación del suelo urbanizable.
 Artículo 28. Régimen jurídico del suelo urbanizable.
 Artículo 29. División del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
 Artículo 30. Unidad mínima de planeamiento.
 Artículo 31. Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado.
 Sección 6.^a Contenido del PGOU en suelo urbanizable no sectorizado.
 Artículo 32. Delimitación.
 Artículo 33. Condiciones urbanísticas generales para la iniciación y delimitación de los planes de sectorización.
 Artículo 34. Limitaciones.
 Artículo 35. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.
 Sección 7.^a Contenido del PGOU en suelo no urbanizable.
 Artículo 36. Delimitación del suelo no urbanizable.
 Artículo 37. Determinaciones.
 Artículo 38. Regulación.

Libro 2. Del régimen urbanístico de la propiedad

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 39. Principios Generales.
 Artículo 40. Deberes urbanísticos comunes.
 Artículo 41. Incumplimiento de deberes.

TÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo primero. Régimen del suelo no urbanizable.
 Artículo 42. Destino.
 Artículo 43. Prohibiciones y autorizaciones.

TÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE Y URBANO.

Capítulo primero. Régimen del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

Artículo 44. Suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado.

Capítulo segundo. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

Artículo 45. Suelo urbanizable ordenado.
 Capítulo tercero. Régimen del suelo urbano.

Artículo 46. Suelo urbano no consolidado.

Artículo 47. Suelo urbano consolidado.

Artículo 48. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

Artículo 49. Deberes legales de los propietarios.

Artículo 50. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

Artículo 51. Facultades urbanísticas de la propiedad.

Artículo 52. El derecho a urbanizar.

Artículo 53. Extinción del derecho a urbanizar.

Artículo 54. El derecho al aprovechamiento urbanístico.

Artículo 55. Aprovechamiento urbanístico subjetivo.

Artículo 56. El aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas.

Artículo 57. Concreción del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 58. El derecho a edificar.

Artículo 59. Incumplimiento del deber de edificación.

Artículo 60. Plazos para la edificación.

Artículo 61. Efectos de la extinción del derecho a edificar.

Artículo 62. El derecho a la edificación.

Artículo 63. Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.

Artículo 64. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.

Artículo 65. Licencia urbanística disconforme con la nueva ordenación urbanística.

Artículo 66. Edificación con exceso de aprovechamiento.

Artículo 67. Consecuencias de la inactividad de la administración ante el incumplimiento.

TÍTULO IV. SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS.

Artículo 68. Responsabilidad Patrimonial de la Administración.

Artículo 69. Indemnización por alteración de planeamiento.

Artículo 70. Indemnización por alteración del planeamiento, con licencia en vigor.

Artículo 71. Indemnización por vinculaciones singulares.

Artículo 72. Licencias e Indemnización.

Artículo 73. Cláusula residual de indemnización.

Artículo 74. Situaciones patrimoniales transitorias.

TÍTULO V. EXPROPIACIONES Y RÉGIMEN DE VENTA FORZOSA.

Capítulo primero. Disposiciones generales.

Artículo 75. Supuestos expropiatorios.

Artículo 76. Expropiaciones por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Artículo 77. Ejecución de la edificación en los casos de expropiación por incumplimiento del deber de edificar.

Artículo 78. Superficies expropiables.

Artículo 79. Bienes de dominio público y expropiación.

Artículo 80. Prohibición de construcciones en terrenos a expropiar.

Artículo 81. Modalidades de gestión de la expropiación.

Capítulo segundo. Justiprecio.

Artículo 82. Determinación.

Artículo 83. Pago del justiprecio por adjudicación de terrenos.

Capítulo tercero. Régimen de la venta forzosa.

Artículo 84. Venta forzosa por incumplimiento de deberes urbanísticos.

Artículo 85. Edificaciones ruinosas e inadecuadas.

Artículo 86. Inscripción registral de edificaciones ruinosas e inadecuadas.

Artículo 87. Carácter público del Registro de solares y terrenos sin urbanizar.

Libro 3. Del desarrollo del plan general

TÍTULO PRELIMINAR. DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO EN GENERAL.

Artículo 88. Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo.

TÍTULO I. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

Capítulo primero. Del plan de sectorización.

Artículo 89. Características generales de los planes de sectorización.

Artículo 90. Determinaciones y contenido de los planes de sectorización.

Capítulo segundo. De los planes parciales.

Artículo 91. Características generales de los planes parciales.

Artículo 92. Determinaciones específicas de los planes parciales.

Artículo 93. Carácter de las determinaciones de planeamiento parcial.

Artículo 94. Reservas y diseño del equipamiento comunitario.

Artículo 95. Condiciones de diseño viario de la urbanización.

Artículo 96. Servicios urbanos complementarios.

Capítulo tercero. De los planes especiales.

Artículo 97. Caracteres generales de los planes especiales.

Artículo 98. Determinaciones específicas de los planes especiales.

Capítulo cuarto. De los estudios de detalle.

Artículo 99. Caracteres generales de los Estudios de Detalle.

Artículo 100. Unidades de desarrollo por Estudios de Detalle.

Artículo 101. Condiciones generales.

Artículo 102. Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle.

Artículo 103. Gestión y Ejecución de los Estudios de Detalle.

Artículo 104. Documentación de los Estudios de Detalle.

TÍTULO II. PROYECTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL.

Artículo 105. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

Artículo 106. Obras de Urbanización.

Artículo 107. Documentación del proyecto de urbanización o de obras.

TÍTULO III. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Capítulo primero. Disposiciones generales de la gestión urbanística.

Artículo 108. Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada.

Artículo 109. Ejecución del planeamiento: equidistribución y deberes legales.

Artículo 110. Presupuestos de la ejecución.

Artículo 111. Excepciones a la actuación mediante unidades de ejecución.

Artículo 112. Sociedades mercantiles para la ejecución.

Artículo 113. Prioridades de ejecución.

Artículo 114. Disposiciones generales sobre aprovechamiento del suelo.

Capítulo segundo. Actuación sistemática.

Artículo 115. Unidades de ejecución.

Artículo 116. Sistema de actuación.

Artículo 117. Cambio de sistema de actuación y plazos.

Artículo 118. Sistema de cooperación.

Artículo 119. Falta de ejecución imputable a la Administración.

Artículo 120. Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento.

Artículo 121. Unidades de ejecución con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.

Artículo 122. Determinación de excesos y regularización.

Artículo 123. Distribución justa de beneficios y cargas.

Artículo 124. Gastos de Urbanización.

Capítulo tercero. Obtención de terrenos dotacionales.

Artículo 125. Formas de obtención del suelo y de ejecución.

Artículo 126. Expropiación.

Artículo 127. Ocupación directa.

Artículo 128. Cesión obligatoria y gratuita de dotaciones en unidad de ejecución.

Libro 4. De las normas generales de los usos

Capítulo primero. Aplicación, clases y tipos de usos.

Artículo 129. Definición.

Artículo 130. Aplicación.

Artículo 131. Uso global y uso pormenorizado.

Artículo 132. Uso prohibido.

Artículo 133. Dominio público y uso privado.

Artículo 134. Tipos de Usos.

Capítulo segundo. Condiciones comunes a todos los usos.

Artículo 135. Condiciones de los usos.

Artículo 136. Sótano.

Artículo 137. Usos en los sótanos.

Artículo 138. Diferentes usos en un mismo edificio local.

Artículo 139. Actividades toleradas.

Capítulo tercero. Uso residencial.

Artículo 140. Definición y usos pormenorizados.

Artículo 141. Aplicación.

Artículo 142. Vivienda exterior.

Artículo 143. Viviendas interiores.

Artículo 144. Altura de los techos.

Artículo 145. Dimensiones de los huecos de paso.

Artículo 146. Accesos comunes a las viviendas.

Artículo 147. Dotación de garajes.

Capítulo cuarto. Uso industrial.

Artículo 148. Definición y Usos pormenorizados.

Artículo 149. Aplicación.

Sección 1.^a Condiciones de la industria en general.

Artículo 150. Aislamiento de las construcciones.

Artículo 151. Dotación de garajes.

Artículo 152. Servicios de aseo.

Artículo 153. Ordenación de la carga y la descarga.

Artículo 154. Vertidos industriales.

Capítulo quinto. Uso turístico.

Artículo 155. Definición y usos pormenorizados.

Capítulo sexto. Uso terciario.

Artículo 156. Definición y usos pormenorizados.

Artículo 157. Aplicación.

Sección 1.^a Condiciones particulares de uso de hospedaje.

Artículo 158. Dimensiones.

Artículo 159. Ascensores.

Artículo 160. Aseos.

Artículo 161. Garajes.

Sección 2.^a Condiciones particulares del uso de espectáculos y salas de reunión.

Artículo 162. Condiciones de aplicación.

Sección 3.^a Condiciones particulares del uso de comercio.

Artículo 163. Dimensiones.

Artículo 164. Ascensores.

Artículo 165. Altura libre de pisos.

Artículo 166. Aseos.

Artículo 167. Garajes.

Artículo 168. Ordenación de la carga y descarga.

Artículo 169. Pasajes comerciales.

Artículo 170. Almacenaje de productos alimentarios.

Artículo 171. Grandes superficies comerciales.

Sección 4.^a Condiciones particulares del uso de oficinas.

Artículo 172. Dimensiones.

Artículo 173. Accesos interiores.

Artículo 174. Escaleras.

Artículo 175. Ascensores.

Artículo 176. Altura libre de pisos.

Artículo 177. Aseos.

Artículo 178. Garajes.

Artículo 179. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Sección 5.^a Condiciones particulares de los usos de garaje.

Subsección 1.^a Garajes.

Artículo 180. Definición.

Artículo 181. Condiciones particulares de los garajes.

Sección 6.^a Condiciones particulares del uso área de servicio.

Artículo 182. Estación de servicio y estación de lavado y engrase.

Capítulo séptimo. Uso dotacional.

Artículo 183. Definición y usos pormenorizados.

Artículo 184. Aplicación.

Artículo 185. Compatibilidad de usos.

Artículo 186. Sustitución de usos dotacionales.

Artículo 187. Calificación de servicios de interés público y social.

Artículo 188. Edificaciones especiales.

Artículo 189. Plazas de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

Sección 1.^a Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Artículo 190. Equipamiento educativo y deportivo.

Artículo 191. Casa de Hermandad.

Artículo 192. Equipamiento administrativo y comercial.

Artículo 193. Servicios de interés público y social.

Artículo 194. Condiciones particulares de los aparcamientos.

Artículo 195. Condiciones particulares para la construcción de aparcamientos.

Capítulo octavo. Uso espacios libres.

Artículo 196. Definición y usos pormenorizados.

Artículo 197. Condiciones particulares de los jardines.

Artículo 198. Condiciones de los parques urbanos.

Artículo 199. Paseos.

Artículo 200. Acceso a los edificios desde los espacios libres.

Capítulo noveno. Uso transporte e infraestructuras.

Artículo 201. Definición y usos pormenorizados.

Artículo 202. Aplicación.

Sección 1.^a Condiciones particulares de la red viaria.

Artículo 203. Jerarquización de la red viaria.

Artículo 204. Características generales del viario.

Artículo 205. Condiciones específicas de las calles particulares.

Artículo 206. Apertura de las calles particulares.

Artículo 207. Vías de movilidad reducida.

Artículo 208. Vías para bicicletas.

Artículo 209. Franjas de reserva.

Sección 2.^a Condiciones particulares del uso de transporte marítimo.

Artículo 210. Definición.

Artículo 211. Condiciones de Desarrollo.

Artículo 212. Condiciones generales de diseño.

Capítulo décimo. Uso infraestructuras y servicios urbanos básicos.

Artículo 213. Definición y usos pormenorizados.

Sección 1.^a Condiciones particulares del uso de infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 214. Desarrollo.

Artículo 215. Ejecución de las infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 216. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

Libro 5. De las normas generales de la edificación

Capítulo primero. Tipos de obras y condiciones de la edificación.

Artículo 217. Definición y Aplicación.

Artículo 218. Tipos de obras de edificación.

Artículo 219. Condiciones de la edificación.

Capítulo segundo. Condiciones de la parcela.

Artículo 220. Definición y aplicación.

Artículo 221. Relación entre edificación y parcela.

Artículo 222. Segregación y agregación de parcelas.

Artículo 223. Delimitación e identificación de parcelas.

Artículo 224. Parcelación.

Artículo 225. Linderos.

Artículo 226. Parcela.

Artículo 227. Condiciones para la edificación de una parcela.

Capítulo tercero. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 228. Aplicación.

Artículo 229. Alineación exterior.

Artículo 230. Separación a linderos.

Artículo 231. Retranqueos.

Artículo 232. Área de movimiento de la edificación.

Artículo 233. Edificios colindantes.

Artículo 234. Posición de la edificación respecto a la alineación.

Artículo 235. Rasantes.

Artículo 236. Definición de las alineaciones y rasantes.

Artículo 237. Cuerpos volados.

Artículo 238. Línea de edificación de fachadas irregulares.

Capítulo cuarto. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 239. Aplicación.

Artículo 240. Ocupación o superficie ocupada.

Artículo 241. Ocupación bajo rasante.

Artículo 242. Construcciones auxiliares.

Capítulo quinto. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 243. Definición y aplicación.

Artículo 244. Superficie útil.

Artículo 245. Coeficiente de edificabilidad.

Artículo 246. Cómputo de la superficie edificada.

Capítulo sexto. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 247. Sólido capaz.

Artículo 248. Altura del edificio.

Artículo 249. Altura máxima.

Artículo 250. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Artículo 251. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

Artículo 252. Planta.

Artículo 253. Altura libre y cota de planta piso.

Artículo 254. Planta sótano.

Artículo 255. Planta piso.

Artículo 256. Áticos y plantas bajo cubierta.

Artículo 257. Planta baja.

Artículo 258. Patios.

Artículo 259. Anchura de patios.

Artículo 260. Medición de la altura de los patios.

Artículo 261. Dimensión de los patios de parcela.

Artículo 262. Cota de pavimentación.

Artículo 263. Acceso a patio.

Artículo 264. Construcciones en los patios.

Artículo 265. Cubrición de patios.

Artículo 266. Régimen de mancomunidad de patios.

Capítulo séptimo. Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

Artículo 267. Definición y aplicación.

Artículo 268. Condiciones de aislamiento.

Artículo 269. Piezas habitables.

Artículo 270. Piezas habitables en planta sótano y semisótano.

Artículo 271. Ventilación e iluminación.

Capítulo octavo. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

Artículo 272. Definición y aplicación.

Artículo 273. Dotación de agua potable.

Artículo 274. Dotación de agua caliente.

Artículo 275. Energía eléctrica.

Artículo 276. Instalaciones de transformación.

Artículo 277. Cuarto de contadores y controles.

Artículo 278. Puesta a tierra.

Artículo 279. Combustibles líquidos.

Artículo 280. Combustibles sólidos.

Artículo 281. Energías alternativas.

Artículo 282. Telefonía y telecomunicaciones.

Artículo 283. Radio y televisión.

Artículo 284. Servicios postales.

Artículo 285. Evacuación de aguas pluviales.

Artículo 286. Evacuación de aguas residuales.

Artículo 287. Evacuación de humos.

Artículo 288. Evacuación de residuos sólidos.

Artículo 289. Instalación de clima artificial.

Artículo 290. Aparatos elevadores.

Capítulo noveno. Condiciones de seguridad de los edificios.

Artículo 291. Definición y aplicación.

Artículo 292. Accesos a las edificaciones.

Artículo 293. Visibilidad del exterior.

Artículo 294. Señalización en los edificios.

Artículo 295. Puerta de Acceso.

Artículo 296. Circulación interior.

Artículo 297. Escaleras.

Artículo 298. Rampas.

Artículo 299. Supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 300. Prevención de incendios.

Artículo 301. Prevención contra el rayo.

Artículo 302. Prevención de las caídas.

Capítulo décimo. Condiciones ambientales.

Artículo 304. Definición y aplicación.

Artículo 305. Compatibilidad de actividades.

Artículo 306. Lugares de observación de las condiciones.

Artículo 307. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

Artículo 308. Transmisión de ruido.

Artículo 309. Vibraciones.

Artículo 310. Deslumbramientos.

Artículo 311. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

Artículo 312. Vertidos industriales.

Capítulo undécimo. Condiciones de estética.

Artículo 313. Definición y aplicación.

Artículo 314. Armonización de las construcciones con su entorno.

Artículo 315. Salvaguarda de la estética urbana.

Artículo 316. Protección de los ambientes urbanos.

Artículo 317. Fachadas.

Artículo 318. Tratamiento de las plantas bajas.

Artículo 319. Materiales de fachada.

Artículo 320. Modificación de fachadas.

Artículo 321. Soportales.

Artículo 322. Plantas bajas porticadas.

Artículo 323. Fachadas ciegas.

Artículo 324. Instalaciones en la fachada.

Artículo 325. Cuerpos salientes.

Artículo 326. Elementos salientes.

Artículo 327. Elementos salientes no permanentes.

Artículo 328. Portadas y escaparates.

Artículo 329. Medianerías.

Artículo 330. Protección del arbolado.

Artículo 331. Consideración del entorno.

Artículo 332. Cornisas y aleros.

Artículo 333. Marquesinas.

Artículo 334. Toldos.

Artículo 335. Muestras.

Artículo 336. Banderines.

Artículo 337. Publicidad en carreteras.

Libro 6. De las normas de urbanización

Capítulo primero. Disposiciones generales.

Artículo 338. Aplicación.

Artículo 339. Ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 340. Eliminación de barreras urbanísticas.

Capítulo segundo. La urbanización de los espacios viarios.

Artículo 341. Definición de red viaria.

Artículo 342. Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones.

Artículo 343. Condiciones de diseño del viario.

Artículo 344. Accesos de las vías particulares a la red de carreteras.

Artículo 345. Pavimentación de las vías públicas.

Artículo 346. Vías de movilidad reducida.

Artículo 347. Vías para bicicletas.

Artículo 348. Estacionamiento en vía pública.

Capítulo tercero. La urbanización de los espacios libres.

Artículo 349. Urbanización.

Artículo 350. Servidumbre de infraestructuras.

Capítulo cuarto. Las infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 351. El dimensionamiento y materiales de las redes.

Artículo 352. Red de abastecimiento de agua.

Artículo 353. Dimensiones de los elementos de la red de abastecimientos.

Artículo 354. Condiciones de potabilidad.

Artículo 355. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

Artículo 356. Drenaje de aguas pluviales en áreas de baja densidad.

Artículo 357. Prohibición del uso de fosas sépticas y pozos negros.

Artículo 358. Disposiciones generales para otras conducciones.

Artículo 359. Tendidos aéreos en las proximidades de carreteras.

Artículo 360. Tendidos aéreos en el medio urbano.
 Artículo 361. Infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica y telecomunicaciones.
 Artículo 362. Recogida de residuos sólidos urbanos.
 Artículo 363. Ordenación del subsuelo.
 Artículo 364. Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.

Libro 7. Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo

TÍTULO I. LICENCIAS.

Capítulo primero. Licencias y obras diversas.
 Artículo 365. Actos de edificación y uso del suelo.
 Artículo 366. Obras menores sujetas a licencia.
 Artículo 367. Actos realizados sin licencia.
 Artículo 368. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.
 Artículo 369. Régimen de la licencia.
 Artículo 370. Contenido de la licencia.
 Artículo 371. Plazos de vigencia de las licencias.
 Artículo 372. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.
 Artículo 373. Obligaciones del titular de la licencia.
 Capítulo segundo. Tramitación de solicitudes de licencia.
 Artículo 374. Señalamiento de alineaciones y rasantes.
 Artículo 375. Solicitud de licencia.
 Artículo 376. Silencio administrativo.
 Artículo 377. Aportación de autorizaciones concurrentes.
 Capítulo tercero. Documentación.
 Artículo 378. Obras con documentación abreviada.
 Artículo 379. Requisitos del proyecto técnico.
 Artículo 380. Documentación para licencia de segregación o parcelación.
 Artículo 381. Documentación para licencia de obras de urbanización ordinarias.
 Artículo 382. Documentación para movimiento de tierras.
 Artículo 383. Documentación para la licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma.
 Artículo 384. Documentación para la licencia de demolición.
 Artículo 385. Documentación para licencia de apeos.
 Artículo 386. Condiciones para la licencia de vallado de obras.
 Artículo 387. Documentación para la licencia de grúas torre.
 Artículo 388. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.
 Artículo 389. Documentación previa a la licencia.
 Artículo 390. Licencias de obras relacionadas con el patrimonio cultural.
 Capítulo cuarto. De las licencias en las que concurren competencias de otros organismos.
 Artículo 391. Obras, afecciones y organismos competentes.
 Capítulo quinto. Licencias de instalaciones y funcionamiento de actividades.
 Artículo 392. Solicitud de licencia.
 Artículo 393. Actividades inocuas y calificadas.
 Artículo 394. Documentación para la licencia de actividades industriales y comerciales.
 Artículo 395. Licencia de vertederos.
 Artículo 396. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad.
 Capítulo sexto. Ejecución de las obras.
 Artículo 397. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

Artículo 398. Dirección facultativa.
 Artículo 399. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.
 Artículo 400. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización.
 Artículo 401. Devolución de depósitos y cancelación de avales.

TÍTULO II. DEBERES DE CONSERVACIÓN.

Capítulo primero. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.
 Artículo 402. Obligaciones de conservación.
 Artículo 403. Contenido del deber de conservación.
 Artículo 404. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
 Artículo 405. Colaboración municipal.
 Artículo 406. Órdenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético o turístico.
 Artículo 407. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.
 Capítulo segundo. Conservación específica del patrimonio protegido.
 Artículo 408. Declaración de utilidad pública.
 Artículo 409. Conservación, consolidación y mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.
 Artículo 410. Deber de conservación de los inmuebles protegidos por el planeamiento.
 Artículo 411. Alcance de la catalogación como Bien de Interés Cultural o de la Inscripción con categoría específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
 Capítulo tercero. Conservación específica y ocupación temporal de solares.
 Artículo 412. Contenido del deber de conservación de solares.
 Artículo 413. Destino provisional de los solares.

TÍTULO III. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 414. El régimen de la ruina.
 Artículo 415. Procedencia de la declaración de ruina.
 Artículo 416. El procedimiento general de la declaración de la ruina.
 Artículo 417. Resolución del expediente.
 Artículo 418. Consecuencias de la declaración de ruina y otras incidencias.
 Artículo 419. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.
 Artículo 420. La ruina inminente.
 Artículo 421. Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar o, en su caso, de conservar y rehabilitar de los edificios declarados en ruina.
 Artículo 422. Desarrollo mediante ordenanza.

TÍTULO IV. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 423. Medidas para la protección de la legalidad urbanística.
 Artículo 424. Infracciones.
 Artículo 425. Derribo de edificios protegidos.
 Artículo 426. Cumplimiento del deber de conservación.
 Artículo 427. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento.
 Artículo 428. Parcelaciones ilegales.
 Artículo 429. Procedimientos.

Libro 8. Condiciones particulares de las distintas zonas del suelo urbano

TÍTULO I. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Capítulo primero. Núcleo urbano de Almonte.
 Sección 1.ª Disposiciones preliminares.
 Artículo 430. Condiciones Particulares de Zona.

Artículo 431. Zonas.
Sección 2.^a Ordenanza de la zona vivienda unifamiliar entremedianeras.

Artículo 432. Definición y objetivos.

Artículo 433. Delimitación.

Artículo 434. Unidad Edificatoria.

Artículo 435. Condiciones particulares de parcelación.

Artículo 436. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Artículo 437. Condiciones particulares de ocupación.

Artículo 438. Condiciones particulares de edificabilidad.

Artículo 439. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Artículo 440. Condiciones particulares de estética.

Artículo 441. Condiciones particulares de uso.

Artículo 442. Edificaciones de carácter singular.

Artículo 443. Normativa supletoria.

Artículo 444. Tramitación.

Sección 3.^a Ordenanza de la zona viviendas unifamiliares adosadas.

Artículo 445. Definición y Objetivos.

Artículo 446. Delimitación y subzonas.

Artículo 447. Condiciones particulares de parcelación.

Artículo 448. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Artículo 449. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y altura.

Artículo 450. Condiciones particulares de estética.

Artículo 451. Condiciones particulares de uso.

Artículo 452. Edificaciones de carácter singular.

Sección 4.^a Ordenanza de la zona residencial plurifamiliar en bloque.

Artículo 453. Definición y Objetivos.

Artículo 454. Delimitación y Subzonas.

Artículo 455. Tipos de obras permitidas.

Artículo 456. Condiciones particulares de uso.

Sección 5.^a Ordenanza de la zona de conservación tipológica.

Artículo 457. Definición y Objetivos.

Artículo 458. Delimitación.

Artículo 459. Condiciones particulares de parcelación.

Artículo 460. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Artículo 461. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y altura.

Artículo 462. Condiciones particulares de estética.

Artículo 463. Condiciones particulares de uso.

Sección 6.^a Ordenanza de la zona terciaria.

Artículo 464. Definición y Objetivos.

Artículo 465. Delimitación y Subzonas.

Artículo 466. Condiciones particulares de parcela, posición y forma.

Sección 7.^a Ordenanza de la zona industrial.

Artículo 467. Definición y Objetivos.

Artículo 468. Delimitación y subzonas.

Artículo 469. Condiciones particulares de parcelación, posición y forma.

Artículo 470. Condiciones particulares de uso.

Artículo 471. Condiciones particulares ambientales.

Artículo 472. Condiciones particulares estéticas.

Artículo 473. Condiciones particulares de abastecimiento, vertido y depuración de agua.

Artículo 474. Condiciones particulares de los residuos industriales.

Capítulo segundo. Núcleo urbano del Rocío.

Sección 1.^a Disposiciones preliminares.

Artículo 475. Condiciones Particulares de Zona.

Artículo 476. Zonas.

Sección 2.^a Ordenanza del sitio histórico.

Artículo 477. Definición y objetivos.

Sección 3.^a Ordenanza de la zona vivienda unifamiliar entremedianeras.

Artículo 478. Definición y objetivos.

Artículo 479. Delimitación.

Artículo 480. Unidad Edificatoria.

Artículo 481. Condiciones particulares de parcelación.

Artículo 482. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Artículo 483. Condiciones particulares de ocupación.

Artículo 484. Condiciones particulares de edificabilidad.

Artículo 485. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Artículo 486. Condiciones particulares de estética.

Artículo 487. Condiciones particulares de ejecución material.

Artículo 488. Condiciones particulares de uso.

Artículo 489. Normativa supletoria.

Artículo 490. Tramitación.

Sección 4.^a Ordenanza de la zona dotacional Casas de Hermandad.

Artículo 491. Definición y objetivos.

Artículo 492. Delimitación.

Artículo 493. Unidad Edificatoria.

Artículo 494. Condiciones particulares de parcelación.

Artículo 495. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Artículo 496. Condiciones particulares de ocupación.

Artículo 497. Condiciones particulares de edificabilidad.

Artículo 498. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Artículo 499. Condiciones particulares de la estética.

Artículo 500. Condiciones particulares de ejecución material.

Artículo 501. Condiciones particulares de uso.

Artículo 502. Normativa supletoria.

Sección 5.^a Ordenanza de la zona turística.

Artículo 503. Definición y objetivos.

Artículo 504. Delimitación.

Artículo 505. Unidad Edificatoria.

Artículo 506. Condiciones particulares de parcelación.

Artículo 507. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Artículo 508. Condiciones particulares de ocupación.

Artículo 509. Condiciones particulares de edificabilidad.

Artículo 510. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Artículo 511. Condiciones particulares de estética.

Artículo 512. Condiciones particulares de ejecución material.

Artículo 513. Condiciones particulares de uso.

Artículo 514. Normativa supletoria.

Sección 6.^a Ordenanza de la zona terciaria.

Artículo 515. Definición y objetivos.

Artículo 516. Delimitación y subzonas.

Artículo 517. Condiciones particulares de parcela, posición y forma.

Artículo 518. Condiciones particulares de usos.

Capítulo tercero. Núcleo urbano de Matalascañas.

Sección 1.^a Disposiciones preliminares.

Artículo 519. Condiciones particulares de zona.

Artículo 520. Zonas.

Sección 2.^a Ordenanza de la zona residencial Ciudad Jardín.

Artículo 521. Definición y objetivo.

Artículo 522. Delimitación y subzonas.

Artículo 523. Condiciones particulares de parcelación.

Artículo 524. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Artículo 525. Condiciones particulares de ocupación.
 Artículo 526. Condiciones particulares de edificabilidad.
 Artículo 527. Condiciones particulares de la forma de la edificación.
 Artículo 528. Condiciones particulares de estética.
 Artículo 529. Condiciones particulares de uso.
 Sección 3.^a Ordenanza de la zona residencial unifamiliar adosada o entremedianera.
 Artículo 530. Definición y Objetivos.
 Artículo 531. Delimitación y subzonas.
 Artículo 532. Condiciones particulares de parcelación.
 Artículo 533. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.
 Artículo 534. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y altura.
 Artículo 535. Condiciones particulares de estética.
 Artículo 536. Condiciones particulares de uso.
 Sección 4.^a Ordenanza de la zona residencial plurifamiliar en bloque.
 Artículo 537. Definición y Objetivos.
 Artículo 538. Delimitación y subzonas.
 Artículo 539. Condiciones particulares de parcelación.
 Artículo 540. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.
 Artículo 541. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y altura.
 Artículo 542. Condiciones particulares de uso.
 Sección 5.^a Ordenanza de la zona residencial Pueblo Andaluz.
 Artículo 543. Definición y Objetivos.
 Artículo 544. Delimitación y Subzonas.
 Artículo 545. Tipos de obras permitidas.
 Artículo 546. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y altura.
 Artículo 547. Condiciones particulares de uso.
 Sección 6.^a Ordenanza de la zona de planeamiento incorporado.
 Artículo 548. Definición y Objetivos.
 Artículo 549. Delimitación y subzonas.
 Artículo 550. Tipos de obras permitidas.
 Artículo 551. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad, altura y uso.
 Sección 7.^a Ordenanza de la zona turística hotelera.
 Artículo 552. Definición y objetivos.
 Artículo 553. Delimitación y subzonas.
 Artículo 554. Condiciones particulares de parcelación.
 Artículo 555. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.
 Artículo 556. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y altura.
 Artículo 557. Condiciones particulares de uso.
 Artículo 558. Condiciones particulares de eficiencia ambiental.
 Sección 8.^a Ordenanza de la zona terciaria y dotacional.
 Artículo 559. Definición y Objetivos.
 Artículo 560. Delimitación y subzonas.
 Artículo 561. Condiciones particulares de parcela.
 Artículo 562. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.
 Artículo 563. Condiciones particulares de estética.
 Artículo 564. Condiciones particulares de usos.
 Capítulo cuarto. Matalagrana.
 Artículo 565. Condiciones particulares de zona.
 Artículo 566. Definición y Objetivos.
 Artículo 567. Delimitación y subzonas.
 Artículo 568. Condiciones particulares de parcelación, posición y forma.
 Artículo 569. Condiciones particulares de uso.
 Artículo 570. Condiciones particulares ambientales.

Artículo 571. Condiciones particulares estéticas.
 Artículo 572. Condiciones particulares de abastecimiento, vertido y depuración de agua.
 Artículo 573. Condiciones particulares de los residuos industriales.

TÍTULO II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Capítulo primero. Condiciones de ordenación.
 Artículo 574. Criterios de ordenación.
 Artículo 575. Preservación del arbolado.
 Artículo 576. Reservas de suelo para dotaciones.
 Artículo 577. Condiciones de diseño de la red viaria.
 Artículo 578. Condiciones de los estacionamientos.
 Capítulo segundo. Condiciones de la edificación y de los usos.
 Artículo 579. Condiciones de la edificación.
 Artículo 580. Condiciones de uso.
 Capítulo tercero. Condiciones de urbanización.
 Artículo 581. Definición.
 Artículo 582. Condiciones de urbanización.
 Artículo 583. Relación de los sectores, áreas de reforma interior y zonas de suelo urbano no consolidado.
 Capítulo cuarto. Condiciones particulares de los sectores y áreas de reforma interior.
 Sección 1.^a Disposiciones preliminares.
 Artículo 584. Alcance de las determinaciones particulares.
 Sección 2.^a Los sectores de suelo urbano no consolidado en el núcleo urbano de Almonte.
 Artículo 585. Condiciones urbanísticas particulares.
 Sección 3.^a Los sectores de suelo urbano no consolidado transitorio en el núcleo urbano de Almonte.
 Artículo 586. Condiciones urbanísticas particulares.
 Sección 4.^a El suelo urbano no consolidado en el núcleo urbano de Almonte.
 Artículo 587. Condiciones urbanísticas particulares.
 Artículo 588. Definición y objetivos.
 Artículo 589. Delimitación y Subzonas.
 Artículo 590. Condiciones Particulares de Parcelación.
 Artículo 591. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.
 Artículo 592. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y altura.
 Artículo 593. Condiciones particulares de estética.
 Artículo 594. Condiciones particulares de uso y gestión.
 Sección 5.^a Los sectores de suelo urbano no consolidado en el núcleo urbano del Rocío.
 Artículo 595. Condiciones urbanísticas particulares.
 Sección 6.^a Las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado en el núcleo urbano de Matalascañas.
 Artículo 596. Condiciones urbanísticas particulares.
 Sección 7.^a Las áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado en el núcleo urbano de Cabezudos.
 Artículo 597. Condiciones urbanísticas particulares.
 Sección 8.^a Los sectores de suelo urbano no consolidado en el núcleo urbano de Bodegones.
 Artículo 598. Condiciones urbanísticas particulares.

Libro 9. Condiciones particulares de las distintas zonas del suelo urbanizable

TÍTULO I. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.
 Capítulo primero. Condiciones de ordenación.
 Artículo 599. Criterios de ordenación.
 Capítulo segundo. Condiciones de edificación.
 Artículo 600. Condiciones de la edificación y el uso.
 Capítulo tercero. Condiciones de urbanización.
 Artículo 601. Definición.

Artículo 602. Condiciones de urbanización.

Artículo 603. Relación de los sectores de suelo urbanizable ordenado.

Capítulo cuarto. Condiciones particulares de los sectores.

Sección 1.^a Los sectores de suelo urbanizable ordenado en el núcleo urbano de Almonte.

Artículo 604. Condiciones urbanísticas particulares.

TÍTULO II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Capítulo primero. Condiciones de ordenación.

Artículo 605. Criterios de ordenación.

Artículo 606. Preservación del arbolado.

Artículo 607. Reservas de suelo para dotaciones.

Artículo 608. Condiciones de diseño de la red viaria.

Artículo 609. Condiciones de los estacionamientos.

Capítulo segundo. Condiciones de la edificación y de los usos.

Artículo 610. Condiciones de la edificación.

Artículo 611. Condiciones de uso.

Capítulo tercero. Condiciones de urbanización.

Artículo 612. Definición.

Artículo 613. Condiciones de urbanización.

Artículo 614. Relación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Capítulo cuarto. Condiciones particulares de los sectores.

Sección 1.^a Disposiciones preliminares.

Artículo 615. Alcance de las determinaciones particulares.

Sección 2.^a Los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el núcleo urbano de Almonte.

Artículo 616a. Condiciones urbanísticas particulares.

Sección 3.^a Los sectores de suelo urbanizable transitorio en el núcleo urbano de Almonte.

Artículo 616b. Condiciones urbanísticas particulares.

Sección 4.^a Los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el núcleo urbano del Rocío.

Artículo 617a. Condiciones urbanísticas particulares.

Sección 5.^a Los sectores de suelo urbanizable transitorio en el núcleo urbano del Rocío.

Artículo 617b. Condiciones urbanísticas particulares.

Sección 6.^a Los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el territorio.

Artículo 618a. Condiciones urbanísticas particulares.

Sección 7.^a Los sectores de suelo urbanizable transitorio en el territorio.

Artículo 618b. Condiciones urbanísticas particulares.

TÍTULO III. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Capítulo primero. Condiciones particulares de los ámbitos.

Sección 1.^a Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado en el núcleo urbano de Almonte.

Artículo 619. Condiciones urbanísticas particulares.

Sección 2.^a Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado en el núcleo urbano del Rocío.

Artículo 620. Condiciones urbanísticas particulares.

Libro 10. Condiciones particulares de las distintas zonas del suelo no urbanizable

Capítulo primero. Ámbito y disposiciones generales.

Artículo 621. Ámbito.

Artículo 622. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

Artículo 623. Núcleo de población.

Artículo 624. Definición de actividades.

Artículo 625. Sometimiento a los procedimientos de prevención ambiental.

Capítulo segundo. Regulación de los usos y la edificación.

Artículo 626. Clases de usos.

Artículo 627. Tipos de usos.

Artículo 628. Uso ligado a la explotación agraria.

Artículo 629. Usos vinculados a las obras públicas.

Artículo 630. Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.

Artículo 631. Enclaves turísticos.

Artículo 632. Dotaciones y equipamiento.

Artículo 633. Servicios turísticos.

Artículo 634. Uso residencial.

Artículo 635. Condiciones generales de edificación.

Artículo 636. Condiciones específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso.

Capítulo tercero. Condiciones particulares según categorías y zonas.

Artículo 637. Categorías de suelo no urbanizable.

Sección 1.^a Suelos protegidos.

Artículo 638. Zonificación en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Artículo 639. Zonificación en suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial.

Artículo 640. Zonificación en suelo no urbanizable de especial protección de carácter ambiental y paisajístico.

Artículo 641. Zonificación en suelo no urbanizable del hábitat rural y diseminado.

Libro 11. Normas de protección

Capítulo primero. Disposiciones generales.

Artículo 642. Objetos generales de las normas superpuestas de protección.

Artículo 643. Carácter de las normas superpuestas de protección.

Capítulo segundo. Protección de los recursos hidrológicos.

Artículo 644. Cauces, riberas y márgenes.

Artículo 645. Protección de acuíferos.

Capítulo tercero. Protección de comunicaciones y vías pecuarias.

Artículo 646. Protección de carreteras.

Artículo 647. Protección de las vías pecuarias.

Artículo 648. Protección de los caminos rurales.

Capítulo cuarto. Protección de infraestructuras territoriales.

Artículo 649. Protección de líneas aéreas de alta tensión.

Artículo 650. Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento.

Artículo 651. Antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil.

Capítulo quinto. Protección del paisaje.

Artículo 652. Adaptación general al ambiente.

Artículo 653. Protección paisajística del patrimonio arqueológico y arquitectónico.

Capítulo sexto. Protección del medio ambiente rural y urbano.

Sección 1.^a Criterio de integración de las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento.

Artículo 654. Objetivo General.

Sección 2.^a Medidas correctoras generales en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 655. Vertidos de aguas residuales urbanas.

Artículo 656. Vertidos industriales.

Artículo 657. Arbolado, jardinería y mobiliario urbano.

Artículo 658. Diseño del viario.

Artículo 659. Protección atmosférica y ruidos.

Artículo 660. Condiciones complementarias de seguridad, salubridad y ornato.

Artículo 661. Residuos.

Artículo 662. Condiciones complementarias de las zonas industriales.

Artículo 663. Medidas correctoras en actuaciones urbanizadoras.

Sección 3.ª Medidas correctoras aplicables al suelo no urbanizable.

Artículo 664. Medidas de carácter general.

Artículo 665. Medidas correctoras de regulación y control ambiental de la estabulación ganadera.

Sección 4.ª Indicadores de calidad ambiental.

Artículo 666. Objeto.

Artículo 667. Indicadores en medio urbano.

Artículo 668. Indicadores en medio rural.

Capítulo séptimo. Protección del patrimonio arqueológico.

Artículo 669. Normas generales de protección del patrimonio arqueológico.

Artículo 670. Clasificación de los yacimientos arqueológicos.

Artículo 671. Régimen de las Zonas de Protección Arqueológica (ZPA).

Artículo 672. Tipos de excavaciones arqueológicas.

Capítulo octavo. Protección del patrimonio arquitectónico, urbano y etnológico.

Artículo 672. Generalidades.

Artículo 673. Clasificación del patrimonio y alcance de la protección.

Artículo 674. Contenido del Catálogo. Relación de bienes catalogados.

Artículo 675. Niveles de protección en edificios.

Artículo 676. Extensión de la catalogación a la parcela.

Artículo 677. Declaración de ruina y demolición.

Artículo 678. Condiciones de carácter general sobre las obras en edificios protegidos.

Artículo 679. Medidas protectoras y correctoras

A N E X O

Áreas de oportunidad en suelo no urbanizable.
Planes Especiales.

Libro 1. Del plan general

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo único. Finalidades y principios rectores.

1. Es competencia urbanística del presente Plan, por remisión de la vigente regulación Urbanística y del Suelo al mismo, y en orden al régimen del suelo y a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos y derechos constitucionales establecidos en los Arts. 40, 45, 46 y 47 de la Constitución; y a tal fin se establecen como Principios Rectores y Generales del presente Plan:

A) Promover el desarrollo económico-social.

B) Garantizar el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado.

C) Utilizar racionalmente todos los recursos naturales.

D) Garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

E) Coadyuvar al disfrute de todos de una vivienda digna y adecuada.

F) Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación

G) Participar en las rentas generadas por la acción urbanística de la comunidad.

H) El principio de solidaridad de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento.

TÍTULO I

CAPÍTULO PRIMERO

Objeto

Artículo 1. Objeto.

1. El objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte es la revisión, con adaptación preceptiva a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (ley 7/2002 de 17 de diciembre), del Plan General de Almonte de 1.985, con la finalidad de ordenar íntegramente la actividad urbanística en el territorio municipal, mediante la regulación de los aspectos siguientes:

A) El establecimiento del modelo y las soluciones de ordenación que mejor aseguren:

a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por el Plan de Ordenación del Territorio del ámbito de Doñana.

b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de los núcleos urbanos de Almonte, El Rocío, Matalascañas, Cabezudos y Bodegones, atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y remodelación.

c) La adecuada conservación, protección y mejora del casco antiguo de Almonte y el Sitio Histórico del Rocío, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.

d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos en los núcleos existentes, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos industriales y turísticos (Los Pajares y La Higuera), que por sus especiales características no deben localizarse en el entorno del núcleo principal, se ubican en localizaciones coherentes con la ordenación estructural, asegurando el cumplimiento de los objetivos señalados en el apartado f).

e) La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

f) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio, aquéllos en los que concurren valores naturales que por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquéllos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquéllos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

B) El mantenimiento, en lo sustancial, de las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en los núcleos consolidados, salvo en las zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

C) La atención eficaz a las demandas de viviendas sociales y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población almonteña.

D) El establecimiento de garantías que aseguren la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos

previstos, manteniendo la relación ya existente o mejorándola.

E) La implantación de criterios que procuren la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio y de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y que contribuyan a su protección y conservación en el caso de estar incluidos en el catálogo de este plan.

F) La mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, propiciando la reducción o evitando el incremento de las necesidades de transporte.

G) La eliminación de los procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de los núcleos urbanos.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General son de aplicación a la totalidad del término municipal de Almonte.

Artículo 3. Naturaleza.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte (en adelante PGOU) es el instrumento de ordenación integral del Territorio Municipal y, a tal efecto y de conformidad con la Legislación Urbanística vigente, establece las determinaciones de Ordenación Estructural y de Ordenación Pormenorizada preceptiva y, en su caso, potestativas. Por ello define los elementos básicos de la Estructura General y Orgánica del Territorio y clasifica el suelo, concretando los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el PGOU delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

Artículo 4. Vigencia.

El Plan General tiene vigencia indefinida. El horizonte temporal de sus previsiones es de quince años, sin perjuicio de las alteraciones de las mismas legalmente tramitadas y aprobadas que supongan una Innovación de su contenido, mediante Revisión o Modificación del Plan.

Artículo 5. Revisiones y modificaciones.

1. Procederá su revisión anticipada, parcial o total, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten de forma sustancial a la estructura general orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas, o a la clasificación del suelo, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

A) Elección de un «modelo» territorial distinto.

B) Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 200% del crecimiento previsto en el Plan.

El segundo cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o metro-

politano, que generasen una oferta de empleo fijo superior al 15% de la población activa local en el sector correspondiente (sin incluir el de la construcción que circunstancialmente pudiera absorber dicha instalación).

C) Por el agotamiento de su capacidad.

D) Cuando así lo acuerde, motivadamente y previa audiencia del Ayuntamiento, el órgano competente de la Comunidad Autónoma, por exigirlo las circunstancias concurrentes, o por mayoría absoluta del Pleno Municipal.

E) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito que así lo exigiese.

2. Procederá la modificación de alguno o algunos de los elementos contenidos o determinaciones no de estas Normas, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el párrafo anterior. Las alteraciones que implicaren modificación parcial, puntual o aislada podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo siempre que no supongan variación en los criterios de la clasificación o calificación global.

3. La aparición de usos no previstos o el incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o de Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, será motivo suficiente para iniciar la modificación puntual del mismo.

4. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU, y, en especial, sobre el aprovechamiento medio, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el PGOU.

5. No se considerarán modificaciones del PGOU:

A) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio PGOU reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas Urbanísticas (en adelante, NU) para cada clase de suelo.

B) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales, de acuerdo con la regulación urbanística vigente, con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa. Igualmente se exceptúan las innovaciones llevadas a cabo por los Planes de Sectorización y las que este Plan General permita expresamente efectuar mediante un Estudio de Detalle.

C) Los reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de los planeamientos de desarrollo y de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción significativa de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase, y no se modifique, el valor del aprovechamiento medio del área de reparto, ni el aprovechamiento objetivo del sector o unidad de ejecución.

D) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del PGOU, se hallen o no previstas en estas NU, salvo lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

E) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas NU, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.

F) La corrección de errores materiales advertidos en el documento y con obligada subsanación de oficio por la administración pública.

CAPÍTULO SEGUNDO

Efectos de la aprobación del plan

Artículo 6. Efectos.

El Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, una vez aprobados definitivamente y publicados según la regulación urbanística vigente y en la forma prevista en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, según modificación de la Ley 39/1994 de 30 de diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, son públicos, ejecutivos y obligatorios.

Artículo 7. Publicidad.

Cualquier persona tendrá el derecho a consultar toda la documentación de las presentes Normas en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca y obtenerla, todo ello de conformidad con los derechos de información reconocidos en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la regulación urbanística vigente.

Artículo 8. Declaración de utilidad pública.

La aprobación del presente Plan, así como la de los demás que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan.

Artículo 9. Obligatoriedad.

El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el incumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 10. Usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional sobre los terrenos, que habrán de demolerse cuando lo acordare por el Ayuntamiento de Almonte, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

2. El arrendatario y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento de Almonte acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.

Artículo 11. Edificios y usos fuera de ordenación.

1. De conformidad con la disposición adicional 1.ª de la LOUA, los edificios o construcciones, instalaciones, usos y actividades, erigidos o existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación. Sin perjuicio de la aplicación del régimen de fuera de ordenación que en este artículo se regula, en todo caso, tienen la consideración de fuera de ordenación los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición esté expresamente prevista en este Plan.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o, en general, las que den lugar a un incremento de su valor de expropiación; exceptuándose las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad y conservación del inmueble.

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación y rehabilitación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, en las condiciones establecidas en estas Normas.

4. Tendrán la consideración de «fuera de ordenación con carácter integral», aquellos edificios o instalaciones que se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar según lo establecido en el Plan, o bien porque éste prevea un uso público para el suelo, de ejecución prevista en los cinco primeros años, o exista disconformidad con una alineación prevista de ejecución necesaria. Igual consideración tendrán aquellas edificaciones con una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto y, en general, las que presenten una incompatibilidad total y manifiesta con las previsiones de ordenación del Plan.

Este régimen será igualmente de aplicación a la zona de servidumbre de protección derivada de la legislación de costas, que afecte a suelos urbanos cuyo uso actual resulte prohibido de conformidad con la calificación urbanística del Plan para la zona.

Para este apartado la regla será la aplicación de las determinaciones contenidas en el número 2 anterior.

5. Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviesen en las circunstancias del número anterior, por razones sociales y económicas y no estando catalogadas, se considerarán en situación excepcional, a los efectos del número 3. Las que se hallaren en estado ruinoso o deshabilitadas o deviniesen por fuerza mayor en dicho estado, no siendo edificios catalogados, no se considerarán en tal excepción, siéndoles aplicable el número 2 anterior.

Los edificios o construcciones, instalaciones, usos y actividades incompatibles con el destino de espacios libres de uso y disfrute públicos a que deben destinarse los terrenos afectados por la servidumbre de protección, tienen la consideración de «fuera de ordenación», sin perjuicio de que pueda aplicárseles el régimen excepcional del apartado 3 de este artículo.

6. Tendrán la consideración de «fuera de ordenación con carácter parcial» las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones sufi-

cientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas y como condición para obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación y reforma que corresponda a los propietarios.

7. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas actualmente ubicados en zona con una calificación urbanística incompatible así como los que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán fuera de ordenación con carácter integral.

8. En los inmuebles considerados fuera de ordenación de carácter integral no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

9. En general, los inmuebles que estén en situación de fuera de ordenación con carácter integral, conforme al número 4 anterior, se considerarán «edificaciones inadecuadas», a los efectos legalmente establecidos.

10. Los usos existentes se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos, y con exclusión de los referidos en los casos de los números 7 y 8 anteriores.

11. A aquellas industrias que resultaren en las presentes Normas en situación de «fuera de ordenación», por razón de su volumen o alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones, siempre que no esté prevista su extinción en el plazo de cinco años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las presentes Normas.

12. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación, según las Normas, de edificios, industrias o usos fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

13. El régimen de «fuera de ordenación en el suelo no urbanizable» se aplicará a los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos derivado de la aplicación de las determinaciones contenidas en el Libro 10 de las presentes normas.

Este régimen de fuera de ordenación se sujetará a las siguientes reglas:

A) Las viviendas existentes construidas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen urbanístico vigente en su momento se les permite su normal desenvolvimiento y actual aprovechamiento, estando permitidas en general las obras de conservación, consolidación, rehabilitación, mejora y ampliación, con los límites máximos resultantes para la parcela mínima que con carácter general se regule en las presentes normas.

B) Para otros usos distintos a la vivienda, en las mismas circunstancias del apartado anterior, se les aplicará el mismo régimen del referido apartado A, siempre que no suponga aumento del volumen edificado.

C) En general, si la construcción no cuenta con licencia y no es posible aplicar medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación y rehabilitación, sin incremento de volumen, respetando las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adoptándose las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionen en el medio ambiente.

D) En el supuesto anterior, si la construcción se sitúa en suelo no urbanizable de especial protección, sólo podrán autorizarse obras de conservación y consolidación.

E) En general, la situación de fuera de ordenación no derivadas del uso, sino del tamaño de las parcelas o de la situación de la edificación en ella, admitirán obras de conservación, consolidación y rehabilitación, sin incremento de volumen incompatible con las normas que le sean de aplicación.

14. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán «reservas de dispensación» en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

CAPÍTULO TERCERO

Contenido del PGOU

Sección primera. Documentación

Artículo 12. Documentación y grado de vinculación.
El presente PGOU consta de los siguientes documentos:

1. Documento I. Memoria general que contiene la introducción los criterios y objetivos generales; la información, análisis y diagnóstico; la descripción, justificación de la propuesta y la programación y evaluación de los recursos, y el marco participativo incluyendo los resultados de los procesos de participación pública.

Documento II. Planos del Plan General, con los planos de Información y Ordenación (estructural y completa) a sus escalas respectivas.

Documento III. Normas urbanísticas y ordenanzas, que constituyen el presente documento, que contiene las disposiciones generales, las particulares para cada clase de suelo y las fichas de ámbitos de planeamiento y/o gestión.

Documento IV. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Documento V. Estudio de Impacto Ambiental.

Documento VI. Anexos referidos a la cuantificación de las determinaciones básicas del Plan, al análisis de materiales ecoeficientes y al estudio de construcción ilegal en la periferia del núcleo de Almonte.

Documento VII. Plan Especial del Santuario y Aldea del Rocío.

2. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso se entenderá de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

Sección segunda. Interpretación

Artículo 13. Determinaciones y su interpretación.

1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en los

arts. 10 LOUA y 19 a 36 RP, y contenidas en los documentos respectivos del artículo anterior.

2. Las determinaciones del Plan General se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (artículo 3.1 Código Civil).

3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferentes escalas, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la memoria.

4. En caso de persistir la duda en la contradicción o impresión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social de la propiedad y sometimiento de éstas al interés público general.

Sección tercera. Determinaciones generales

Artículo 14. Sistemas y elementos determinantes de la estructura general y orgánica del Plan.

1. A los efectos de valorar el alcance de las eventuales alteraciones del Plan General o de las revisiones y modificaciones de alguno de los elementos o determinaciones del mismo, se entenderá que son elementos y sistemas determinantes o fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes fundamentales y estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial.

2. La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que una sustancial alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, podrá implicar una revisión anticipada del Plan.

En todo caso, de conformidad con la regulación urbanística vigente, tendrán carácter de determinaciones de Ordenación Estructural las siguientes disposiciones:

A) Las relacionadas con las determinaciones de la clasificación del suelo y de sus categorías.

B) Las relativas al suelo no urbanizable de especial protección, al suelo no urbanizable del hábitat rural disseminado y a las medidas relativas a la formación de núcleos de población.

C) Las relativas a las regulaciones de los elementos y suelos calificados de Sistemas Generales.

D) Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y sector de suelo urbano y urbanizable.

E) Las referidas a las áreas de reparto y el aprovechamiento medio en el suelo urbanizable.

F) Las que establezcan la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado.

G) Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

H) Las determinaciones encaminadas a la preservación de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en el casco antiguo de Almonte, el Sitio Histórico del Rocío y los entornos de los yacimientos arqueológicos, así como todos aquéllos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

I) Las que establecen el régimen de protección y utilización del ámbito de la zona de influencia del litoral en cualquier clase de suelo.

J) Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

Artículo 15. Clasificación del suelo del Término Municipal.

La totalidad del suelo del término municipal, por el presente Plan General y los planos respectivos, se clasifica en algunos de los siguientes tipos o categorías de suelo: urbano consolidado, urbano no consolidado, urbanizable ordenado, urbanizable sectorizado, urbanizable no sectorizado y suelo no urbanizable. Ello sin perjuicio de la vinculación por el Plan de terrenos como Sistemas Generales y de la inclusión o adscripción de éstos a las clases de suelo.

Artículo 16. Calificación de suelo.

1. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

2. Se entiende por uso global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.

3. Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación. Para la identificación precisa de los usos y actividades pormenorizados se recurre a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

4. La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

A) Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.

B) Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.

C) Determinar la intensidad de utilización del suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.

D) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignado por el Plan.

Artículo 17. Relaciones entre clasificación y calificación del suelo.

1. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación

tación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.

Artículo 18. Relaciones entre clasificación y programación temporal del Plan.

1. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal de Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.

2. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán transformaciones automáticas en la clasificación del suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.

3. Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, a cuyos efectos virtuales urbanísticos constituyan o pretendan una modificación de la clasificación del suelo del mismo, bien sea del no urbanizable en urbanizable o urbano, o del urbanizable no sectorizado en sectorizado, o del sectorizado sin plan parcial, ni proyecto de urbanización en urbano, o bien la desclasificación de cualquiera de ellos, requerirán una modificación o revisión del Plan General o serán reputadas de ilegales.

Sección cuarta. Contenido del PGOU en suelo urbano

Artículo 19. Determinaciones del suelo urbano.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del suelo urbano, el presente Plan expresa y contiene:

1.1. Determinaciones de Ordenación Estructural:

A) Delimitación de los perímetros que conforman la clase de suelo urbano y las categorías de urbano consolidado y urbano no consolidado.

B) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado, así como la delimitación de éstos.

C) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección.

1.2. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada preceptiva en suelo urbano no consolidado:

A) Señalamiento de las áreas en las que se prevén operaciones de reforma anterior, que requieren la formulación de Planeamiento Especial, fijando los objetivos que la reforma propone y los usos, densidades y edificabilidades globales previstos para cada área.

B) Delimitación de áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

1.2. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada preceptiva en suelo urbano consolidado y, en su caso, de Ordenación Pormenorizada potestativa en suelo urbano no consolidado a los que el Plan les determine la ordenación detallada completa:

A) Delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.

B) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.

C) Emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.

D) Determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

E) Trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineación y rasante precisando la anchura de los viales y los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.

F) Previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.

G) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificativas de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

H) Características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

A) Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.

B) Intensidad de uso utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los «contenedores» o «continentes» de la actividad «ocupada» o «contenida». Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

C) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones inferiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

D) Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento especial, o estudios de detalles.

E) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del suelo urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y limita las tipologías de la edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

F) Etapas temporales de desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas, con relación a la programación del Plan.

Artículo 20. Delimitación del suelo urbano.

1. Constituyen el suelo urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los planos con su perímetro, por reunir alguno de los siguientes requisitos:

A) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

B) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planteamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

C) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo el PGOU establece las siguientes categorías:

A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no hayan sido incluidos en la categoría de no consolidado.

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que carecen de urbanización consolidada o forman parte de áreas homogéneas de edificación continuas o discontinuas, a las que el Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes, en conformidad con el artículo 45 de la LOUA.

3. A los simples efectos de procurar la integración pacífica en el presente Plan de los Planes Parciales aprobados definitivamente bajo la vigencia del PGOU de 1985 o en tramitación, se consideran suelos urbanos no consolidados transitorios, los sectores del suelo urbanizable programado o del suelo urbano sin urbanizar, actualmente en tránsito hacia su total urbanización, quedando condicionada su plena consideración como terreno con clasificación de suelo urbano, al efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Artículo 21. División en zonas de ordenanzas.

1. El suelo urbano delimitado en los planos se divide, en función de su morfología genérica, tipología usos, intensidades y características, en las zonas de ordenanzas que figuran en el libro 8. Su clasificación obedece a la consideración de los siguientes núcleos:

- A) Almonte.
- B) El Rocío.
- C) Matalascañas.
- D) Matalagrana.
- E) Cabezudos.
- F) Bodegonos.

2. Las características urbanísticas de cada una de las zonas de ordenanzas, en cuanto a condiciones de

ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos, se contienen en las normas particulares del suelo urbano del libro 8.

3. Las zonas de ordenanzas se subdividen en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

Artículo 22. División de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio.

En el suelo urbano no consolidado se establecen las áreas de reparto que se definen en el capítulo del suelo urbano de la memoria de ordenación con sus respectivos aprovechamientos medios. Estas determinaciones figuran en el libro 8.

Artículo 23. Delimitación de unidades de ejecución.

En los Planos de Ordenación se delimitan las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado. En todo caso, la modificación de estas previsiones podrá llevarse a cabo mediante el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.

Artículo 24. Planes especiales.

En suelo urbano se elaborarán los planes especiales de reforma interior y mejora urbana, y los planes especiales de ordenación y adecuación paisajista definidos en la memoria de ordenación y delimitados en los planos de ordenación completa del Plan. Igualmente será precisa la formulación de planes especiales para la ejecución de los sistemas generales. Las Áreas de Reforma Interior delimitadas en suelo urbano no consolidado serán objeto de ordenación mediante Planes Especiales de Reforma Interior.

Artículo 25. Régimen jurídico.

El régimen jurídico del suelo urbano se concretará, en el marco de la regulación urbanística vigente, en función de su categoría consolidada o no consolidada.

En todo caso, el suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

Artículo 26. Plazos de edificación.

1. Los propietarios de parcelas o solares sin edificar, no incluidos en actuaciones de ejecución urbanística sistemática, ubicados en el suelo urbano, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro de los plazos máximos siguientes: los incluidos en la delimitación del casco antiguo de Almonte o Sitio Histórico del Rocío 2 años, y el resto 3 años, desde la entrada en vigor del Plan.

2. Los propietarios de suelo urbano afectados por una unidad de ejecución privada, deberán emprender la edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto contado desde que la parcela mereciera la calificación de solar, según el Plan o estudio y sus proyectos de urbanización o de obras ordinarias, viniendo regulados los plazos de presentación y elaboración de estos documentos en las normas particulares y en la programación del Plan.

Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

4. El incumplimiento del deber de edificación dará lugar a la ejecución por sustitución, prevista en el artículo 150 de la LOUA.

Sección quinta. Contenido del PGOU en suelo urbanizable

Artículo 27. Delimitación del suelo urbanizable.

1. Constituyen el suelo urbanizable del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos, que por necesidades estratégicas del desarrollo del Plan deben ser urbanizados, para subvenir a las demandas previstas del proceso de urbanización, según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio y de los diferentes núcleos urbanos.

2. El PGOU establece tres categorías de suelo urbanizable:

A) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen parte de los sectores para los que el Plan establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo del modelo urbano

B) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios definidos en el modelo territorial de la memoria de ordenación. El Plan define las condiciones y requerimientos exigibles para su transformación mediante los planes parciales de ordenación, constituyéndose en suelo urbanizable ordenado desde la aprobación de su ordenación detallada.

C) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Para su clasificación el Plan ha considerado las características naturales y estructurantes del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

3. Se incluirán, igualmente y de modo automático en el suelo urbanizable sectorizado los terrenos que, en desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado del Plan General, obtengan la aprobación definitiva de sus planes de sectorización.

Artículo 28. Régimen jurídico del suelo urbanizable.

1. El Suelo Urbanizable sectorizado del presente Plan, está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente plan parcial y proyecto de urbanización respectivo que lo desarrolle, en el marco de la ejecución sistemática del Plan.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas de ninguna clase, ni obras o mejoras permanentes del suelo rústico o de las edificaciones actuales que impliquen incremento de su valor, ni podrá iniciarse ninguna parcelación rústica por considerarse, a todos sus efectos, que en estos terrenos del suelo urbanizable sectorizado existe una objetiva posibilidad de formación de núcleos de población o rurales.

3. Podrá edificarse conforme al planeamiento, previa aprobación del plan parcial y proyecto de urbanización correspondientes antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley del Suelo.

Artículo 29. División del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

1. Todos los terrenos clasificados como urbanizables e incluidos en la programación del Plan General vienen ordenados o divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.

2. Los sectores en que se divide el suelo urbanizable ordenado y sectorizado en el presente Plan General son los señalados en las normas particulares (Libro 9).

Artículo 30. Unidad mínima de planeamiento.

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del suelo urbanizable ordenado y sectorizado son los sectores expresamente delimitados en los planos respectivos. Cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un plan parcial para la totalidad de su ámbito, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

2. Podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Artículo 31. Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del suelo urbanizable sectorizado el presente Plan expresa y contiene:

1.1. Determinaciones de Ordenación Estructural:

A) Delimitación de la totalidad del suelo urbanizable y de sus diferentes categorías.

B) Delimitación de los Sectores y fijación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada uno de los sectores de planeamiento parcial.

C) Fijación del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como la delimitación de éstas.

D) Asignación de intensidades o densidades de ocupación y usos globales admisibles o precisos en las diferentes zonas en que se dividen los sectores, con homogeneización de los usos según sus valores relativos, para la determinación del aprovechamiento medio.

1.2. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada preceptiva en suelo urbano urbanizable sectorizado y, en su caso, de Ordenación Pormenorizada potestativa en suelo urbanizable ordenado:

A) Criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

B) Asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y del trazado u ordenación urbana en cada sector, y en todo el suelo urbanizable.

C) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado estructurante de las redes viarias, de infraestructura y demás servicios fundamentales al servicio de la unidad de planeamiento, así como las propuestas de ubicación y diseño de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres para su conexión y coherencia con los diversos sectores entre sí, con independencia de los sistemas generales.

D) Expresa mención de las ordenaciones y determinaciones de los planes parciales aprobados que se respetan y que, no obstante su gestión y ejecución sea la

que ya se hubiese iniciado, requerirán el cumplimiento de las condiciones de ejecución y cesiones contenidas en las presentes normas.

E) Las determinaciones y documentos que habrán de contener los planes parciales o, en su caso, para el suelo urbanizable ordenado, la ordenación detallada completa del sector.

2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de planeamiento parcial mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

A) Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos, cerrados y uniformes por cada tipo de uso, que identifican los usos «ocupados» o «contenidos» determinantes de la estructura de actividades propuesta. En su caso, los sistemas generales se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un ámbito de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

B) Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, números de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los «contenedores» o «continentes» de la actividad «ocupada» o «contenida». Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

C) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.

D) Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos del planeamiento parcial, diferenciales entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban iniciar su promoción. La estructura de la propiedad en el territorio es un elemento diferencial para la identificación y delimitación de los sectores.

E) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del suelo urbanizable interesado, en tanto que determinación de carácter indicativo u obligatorio (según la importancia específica de los elementos estructurantes propuestos para la ordenación del territorio) que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de

la morfología urbana estructurada de su ordenación global se expresa en los planos y diseños que integran el Plan.

F) Etapas temporales de desarrollo urbanístico de los sectores de planeamiento parcial o especial, en relación con la programación del Plan General.

3. En la redacción de los respectivos planes parciales se respetarán, conforme a la naturaleza de cada uno de ellos, las determinaciones que con carácter obligatorio, indicativo o delimitado, se señalen para su estructura urbana general o sistemas locales en el presente Plan.

4. Los planes parciales, cuando no quede indicado expresamente en las presentes Normas, determinarán el sistema de actuación para su ejecución.

5. Los sistemas generales en suelo urbanizable sectorizado u ordenado adscritos al mismo, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento de desarrollo, salvo que expresamente estén asociados a la formulación de un plan especial de ordenación y adecuación paisajista.

Sección sexta. Contenido del PGOU en suelo urbanizable no sectorizado

Artículo 32. Delimitación.

1. Constituyen el suelo urbanizable no sectorizado, los terrenos expresamente señalados en los planos en que potencial y eventualmente, según el modelo de utilización del territorio del Plan General, se puede desarrollar un proceso urbanizador a medio o largo plazo que no sea necesario para la realización de las previsiones del programa, y en los que puedan tener cabida bien las demandas previsibles a partir del decimosexto año de la programación del Plan General, o bien las imprevistas según las circunstancias sobrevenidas para su puesta en uso, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del suelo urbano o urbanizable sectorizado que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano anterior, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de los núcleos urbanos existentes.

3. La delimitación de todo el suelo urbanizable no sectorizado y de sus diferentes ámbitos de posible desarrollo mediante planes de sectorización, que se señala en los planos respectivos, y la indicación de los usos globales incompatibles, de las condiciones para proceder a su sectorización, y los criterios de disposición de Sistemas Generales para esta categoría de suelo; se considerarán determinaciones de Ordenación Estructural.

Artículo 33. Condiciones urbanísticas generales para la iniciación y delimitación de los planes de sectorización.

No podrá iniciarse el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado en detrimento de la programación del Plan General, contra sus prioridades o previsiones.

En todo caso será prioritario y preferente el desarrollo de los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado más próximos al suelo urbano, antes que los más próximos al urbanizable sectorizado y ordenado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden e evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

Artículo 34. Limitaciones.

Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberán respetar los planes de sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para todo el suelo urbanizable no sectorizado, para cada zona en las normas particulares (Libro 9).

Artículo 35. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área como Reserva de Terreno, mediante la expropiación forzosa, con objeto de ser destinados a la construcción de viviendas asociadas con algún tipo de protección.

Sección séptima. Contenido del PGOU en suelo no urbanizable**Artículo 36. Delimitación del suelo no urbanizable.**

Constituyen el suelo no urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, subclases o categorías de suelo y áreas vienen grafiados en el plano de Ordenación del municipio.

Artículo 37. Determinaciones.

En el suelo no urbanizable el presente Plan General establece las medidas y condiciones precisas para la conservación, protección, potenciación de todos y cada uno de sus elementos naturales, productivos o culturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, o bien sean sistemas generales, a fin de evitar su degradación o alteración, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen, con el ámbito de aplicación por subclases, áreas o zonas que se especifican.

Artículo 38. Regulación.

La ordenación del suelo clasificado como no urbanizable, se contiene en los planos de ordenación correspondientes y en las normas contenidas en el Libro 10.

Libro 2. Del régimen urbanístico de la propiedad**TÍTULO I****DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 39. Principios Generales.**

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

2. De conformidad con el artículo 128 de la Constitución, toda la riqueza del municipio y sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general.

3. En congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, por el presente Plan se otorga, delimita y configura, el preciso contenido del derecho de propiedad, subordinándolo al interés general.

4. La ordenación del uso de los terrenos y de las construcciones practicadas por el presente Plan, y la que se derive de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, no confiere derechos indemnizatorios salvo en los supuestos que la Ley define y de conformidad, en

todo caso con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas.

5. La utilización del suelo y en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establecen la legislación de ordenación del territorio y urbanística, y por remisión de ella, por el presente Plan y los demás que en desarrollo del mismo se formulen, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Artículo 40. Deberes urbanísticos comunes.

1. Deber de usar. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso previsto por el presente Plan y por los que se formulen en desarrollo del mismo.

2. Deber de conservar. Todos los propietarios de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. Deber de proteger el medio ambiente. Todos los propietarios quedarán sujetos a las normas sobre protección del medio ambiente.

4. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico. El cumplimiento de las normas de protección del patrimonio histórico incumbe y afecta a todos los titulares de bienes inmuebles.

5. Deber de rehabilitar. En su caso, quedarán sujetos al cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana.

6. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establece la legislación aplicable.

7. En general, los establecidos en el artículo 51 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 41. Incumplimiento de deberes.

La inobservación de cualquiera de los expresados deberes, constituye un supuesto de incumplimiento de la función social de la propiedad.

TÍTULO II**RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO PRIMERO****Régimen del suelo no urbanizable****Artículo 42. Destino.**

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente y siempre que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por el POTAD y por los Planes especiales que se desarrollen.

Artículo 43. Prohibiciones y autorizaciones.

1. En el suelo no urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen en conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

En cualquier caso, las condiciones para la segregación de parcelas de regadío serán iguales que la que se establece en la normativa en vigor para las segregaciones en cultivos de secano (3 ha).

3. En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que se establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

4. Las autorizaciones en suelo no urbanizable se regularán en concordancia con el artículo 52 de la ley de ordenación urbanística de Andalucía.

5. Para autorizar e inscribir en el registro de la propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en la LOUA.

TÍTULO III

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE Y URBANO

CAPÍTULO PRIMERO

Régimen del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado

Artículo 44. Suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el artículo 52 de la LOUA.

2. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, en base a lo establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

CAPÍTULO SEGUNDO

Régimen del suelo urbanizable ordenado

Artículo 45. Suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable ordenado establecido en el Plan o, en su caso, la contenida por los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen el suelo urbanizable, determina la vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución y la afectación legal al cumplimiento de la distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios. Así mismo la aprobación del Plan determina el derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico y la afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento, según lo previsto en el artículo 54 y cc de la LOUA.

CAPÍTULO TERCERO

Régimen del suelo urbano

Artículo 46. Suelo urbano no consolidado.

1. El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para los que el Plan establece o prevé la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso es el establecido para el suelo

urbanizable sectorizado. En este tipo de suelo podrá autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 55 de la LOUA.

2. El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para los que el Plan no establece la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, según lo establecido en el artículo 55 de la LOUA.

Artículo 47. Suelo urbano consolidado.

1. El régimen urbanístico del suelo urbano consolidado es similar al del suelo urbano no consolidado que no esté incluido en unidades de ejecución, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico.

Artículo 48. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el presente Plan y en los demás instrumentos de ordenación que lo desarrollen.

Artículo 49. Deberes legales de los propietarios.

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

A) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

B) Ceder los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.

C) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos. La Administración no participará en los costes de urbanización correspondientes a los terrenos que reciba para materializar su participación en el porcentaje de aprovechamiento que legalmente le corresponda.

D) Solicitar la licencia de edificación, previo al cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

E) Edificar los solares en el plazo fijado en la licencia.

Artículo 50. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística o impuestos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con el Ayuntamiento de Almonte.

Artículo 51. Facultades urbanísticas de la propiedad.

1. El contenido urbanístico de la propiedad se integra mediante los siguientes derechos y deberes:

A) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

B) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico.

C) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

D) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación urbanística o en el planeamiento.

Artículo 52. El derecho a urbanizar.

1. El derecho a urbanizar se condiciona:

A) En suelo urbano consolidado y en suelo urbanizable ordenado a la aprobación del presente Plan General.

B) En suelo urbano no consolidado a la aprobación del Plan General si éste contiene la ordenación pormenorizada y detallada completa y, en su caso, a la del plan especial de reforma interior o plan parcial.

C) En suelo urbanizable sectorizado a la aprobación del plan parcial.

D) En suelo urbanizable no sectorizado a la aprobación del plan de sectorización y del plan parcial, que podrán ser objeto de una tramitación unitaria.

2. En todo caso, el expresado derecho requiere la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico que contenga la ordenación pormenorizada y detallada completa.

3. No obstante lo expresado en los números anteriores, el ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación del estudio de detalle y del proyecto de urbanización, cuando éstos sean precisos.

Artículo 53. Extinción del derecho a urbanizar.

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realizare en los plazos establecidos al efecto.

2. El incumplimiento del deber de urbanizar legitima la sustitución del sistema de actuación y, en su caso, la participación del agente urbanizador según lo dispuesto en la regulación urbanística vigente.

Artículo 54. El derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se condiciona al cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento. Se requiere, en todo caso, la aprobación de la ordenación urbanística pormenorizada y detallada completa del suelo afectado.

Artículo 55. Aprovechamiento urbanístico subjetivo.

1. El aprovechamiento urbanístico subjetivo es el susceptible de apropiación por el titular de un terreno o el de referencia a efectos de expropiación forzosa cuando quede expresado en un uso lucrativo. Será el resultado de referir a la superficie del terreno el 90 por 100 del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.

2. En los supuestos de inexistencia de área de reparto, será el 90% del aprovechamiento que resulte de las

condiciones de ordenación del instrumento de planeamiento aplicable, para suelos urbanos no consolidados.

3. En todo caso, en suelos urbanos consolidados, el aprovechamiento subjetivo se corresponde con el 100% del permitido por el planeamiento (aprovechamiento objetivo).

Artículo 56. El aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada en artículo 54 de estas Normas.

2. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo 54, el Ayuntamiento de Almonte expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquéllos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

3. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

Artículo 57. Concreción del aprovechamiento urbanístico.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

A) Cuando se trate de terrenos incluidos o adscritos a una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

a) Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones monetarias que por diferencias de adjudicación procedan.

b) Compensación monetaria sustitutiva.

B) En suelo urbano no consolidado, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución:

a) Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento y los susceptibles de adquisición por su titular en la forma prevista en la legislación urbanística.

b) Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto o compensación monetaria sustitutiva, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento.

C) En suelo urbano consolidado, sobre la propia parcela, si no está afectada a uso público.

Artículo 58. El derecho a edificar.

1. El otorgamiento de la licencia determinará la efectividad del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la efectividad de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 59. Incumplimiento del deber de edificación.

La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, com-

porta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitando al Ayuntamiento a actuar según lo previsto en el artículo 150 de la LOUA, pudiendo llegar a sustituir al propietario incumplidor por un agente edificador.

Artículo 60. Plazos para la edificación.

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado que declare la caducidad de la licencia.

Artículo 61. Efectos de la extinción del derecho a edificar.

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva 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 la regulación urbanística vigente.

Artículo 62. El derecho a la edificación.

1. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado, así como la licencia de primera utilización. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada y la licencia de primera utilización. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

Artículo 63. Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente. No obstante, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme al Plan o ajustar las obras a la ya concedida.

Las propuestas de resolución que se formulen en los procedimientos sobre la legalización deberán incluir las disposiciones sobre plazos y otras materias que se estimen precisas para la reposición, a costa del interesado, de las cosas al estado inmediatamente anterior a la apreciación de las alteraciones irregulares apreciadas, en orden a la demolición o en su caso reconstrucción de la edificación.

Artículo 64. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya fuese efectivo el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la efectividad del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber. El plazo referido de dos meses podrá ser objeto de ampliación, por una sola vez, hasta un máximo de otros dos meses en atención a la complejidad del proyecto.

Artículo 65. Licencia urbanística disconforme con la nueva ordenación urbanística.

La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

Artículo 66. Edificación con exceso de aprovechamiento.

Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

Artículo 67. Consecuencias de la inactividad de la administración ante el incumplimiento.

1. El plazo para adoptar las medidas previstas en el artículo anterior será de cuatro años, a contar desde la fecha en que se produjo el incumplimiento de los deberes urbanísticos.

2. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquéllos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes.

3. Transcurridos cuatro meses desde la notificación de la incoación del expediente declarativo del incumplimiento sin que hubiere recaído resolución expresa, quedará sin efecto dicha notificación.

TÍTULO IV

SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS

Artículo 68. Responsabilidad Patrimonial de la Administración.

1. La ordenación del uso y clasificación de los terrenos y construcciones enunciadas en este Plan, no confiere derecho alguno a los propietarios a exigir indemnización, salvo los supuestos regulados en este título, por implicar esta ordenación meras delimitaciones y deberes

que definen el contenido normal de la propiedad, según su clasificación o calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la Regulación Urbanística vigente y, por virtud de la misma, en el presente Plan.

2. Toda lesión en edificaciones existentes o usos legalmente establecidos sobre derechos patrimoniales de los particulares, resultante de una actuación administrativa o como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos, y que no sea debida a causa de fuerza mayor, conferirá derecho a exigir indemnización, conforme a las normas que regulan con carácter general la responsabilidad patrimonial de la administración.

Artículo 69. Indemnización por alteración de planeamiento.

1. La modificación o revisión del planeamiento sólo podrá dar lugar a indemnización por reducción de aprovechamiento si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución en el ámbito en el que a dichos efectos se encuentre incluido el terreno, o transcurridos aquéllos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

2. Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables, a excepción de lo previsto en el apartado anterior.

3. Para cumplimentar el derecho a exigir la eventual indemnización derivada de modificaciones o revisiones en el planeamiento, o de las compensaciones a que se refiere el artículo 71 de las presentes y en los distintos casos contemplados, habrán de cumplirse los siguientes requisitos:

A) Efectividad del daño o lesión objetiva, actual y cierta, no simplemente eventual, futura o posible, de valores expectantes subjetivos o de mercado.

B) Individualidad, en relación a un edificio, propiedad o grupos aislados de afectados, diferenciables de la generalidad de los casos por las lesiones singularizadas causadas.

C) Susceptibilidad de cuantificación económica del daño, comprobable en los valores monetarios evidentes.

D) Imposibilidad demostrada de repartir equitativamente el daño con los beneficios de todos o algunos de los afectados por la ordenación urbanística, ni en polígonos o unidades continuas o discontinuas de actuación, ni de oficio ni voluntariamente, ni en compensaciones con el mismo interesado.

E) Imputabilidad del daño en relación directa, inmediata y exclusiva de causa a efecto con la ordenación prevista en el planeamiento, y no por mediación de otros planes o actuaciones interpuestos.

F) Imputabilidad del daño al órgano administrativo competente y responsable directo de la ordenación, a quien deberá elevarse la solicitud de indemnización.

G) Reclamación de la indemnización antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del planeamiento que genera la minoración o vinculación singular con restricción del aprovechamiento.

Artículo 70. Indemnización por alteración del planeamiento, con licencia en vigor.

1. Si en el momento de adquirir vigencia la modificación o revisión del planeamiento se hubiera obtenido la licencia de construcción, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se declarará extinguida, con audiencia del interesado, la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, debiendo fijarse la indemnización, en el mismo expediente, por la reducción de aprovechamiento resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, así como por los perjuicios que justi-

ficadamente se acrediten de conformidad con la legislación general de expropiación forzosa.

2. Si la edificación ya se hubiera iniciado, la administración podrá modificar o revocar la licencia, fijándose la indemnización de acuerdo con lo establecido en el número anterior.

Artículo 71. Indemnización por vinculaciones singulares.

1. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones singulares en orden a la conservación de edificios, en lo que excedan de los deberes legales establecidos, o que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.

2. A estos efectos, se considerarán vinculaciones o limitaciones singulares aquéllas que expresamente se contuvieran en el Plan y afectasen a un solo propietario por razón de las características objetivas y singulares de su propiedad. La obligatoriedad de conservación de edificios, plantaciones, jardines, arbolado y demás elementos naturales, arquitectónicos o decorativos, no contribuye de suyo a una restricción del aprovechamiento. Si por comparación con el aprovechamiento medio de la zona en que se hallare la propiedad catalogada resultase un menor aprovechamiento de ésta, podrá solicitar la reparcelación voluntaria de oficio o la expropiación forzosa supletoriamente

Artículo 72. Licencias e Indemnización.

En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al administrado.

Artículo 73. Cláusula residual de indemnización.

Serán en todo caso indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso urbanizador y edificatorio, dentro de los plazos establecidos al efecto, que como consecuencia de un cambio en el planeamiento o por acordarse la expropiación devengan inútiles.

Artículo 74. Situaciones patrimoniales transitorias.

1. En virtud de los precedentes preceptos, la presente revisión del planeamiento anterior opera como si se tratase de una ordenación «ex novo», sin perjuicio de respetar los derechos y contenidos eficaz y ciertamente patrimonializados.

Por ello, los terrenos de sectores del PGOU precedentes no debidamente ejecutados podrán ser reclasificados o modificados, no dando lugar a exigir indemnización, por implicar una mera delimitación de su contenido urbanístico.

2. Sin perjuicio de lo anterior, en virtud del derecho transitorio, determinados terrenos con ordenación parcial aprobada y debidamente ejecutado en sus plazos previstos los deberes urbanísticos, mantienen el contenido normal otorgado por planeamientos anteriores.

TÍTULO V

EXPROPIACIONES Y RÉGIMEN DE VENTA FORZOSA

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 75. Supuestos expropiatorios

La expropiación se aplicará en los casos previstos en el artículo 160 de la LOUA.

Artículo 76. Expropiaciones por incumplimiento de la función social de la propiedad.

La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, requerirá la declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario; y se aplicará:

A) A la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

B) A 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.

C) A la inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

Artículo 77. Ejecución de la edificación en los casos de expropiación por incumplimiento del deber de edificar.

En el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, la administración actuante deberá resolver sobre el modo de llevar a cabo la edificación. Ésta deberá iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución.

Artículo 78. Superficies expropiables.

1. Se considerarán superficies expropiables las zonas laterales de influencia e incluso los sectores completos señalados en el Plan.

2. Si para la regularización o formación de manzanas o espacios libres conviniere suprimir algún patio, calle o plaza o porción de éstas, se expropiarán las fincas con fachadas o luces directas sobre aquéllas, a solicitud de los propietarios.

Artículo 79. Bienes de dominio público y expropiación.

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

2. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

Artículo 80. Prohibición de construcciones en terrenos a expropiar.

Sobre la superficie objeto de expropiación no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, salvo en casos concretos y excepcionales, previa autorización expresa del Ayuntamiento de Almonte.

Artículo 81. Modalidades de gestión de la expropiación.

El Ayuntamiento podrá promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras administraciones públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanística.

CAPÍTULO SEGUNDO

Justiprecio

Artículo 82. Determinación.

El procedimiento para la determinación de justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará conforme

a lo establecido en la legislación urbanística y estatal aplicable. Los criterios de valoración serán los que se deriven de la legislación sobre régimen de suelo y valoraciones aplicable.

Artículo 83. Pago del justiprecio por adjudicación de terrenos.

En todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

CAPÍTULO TERCERO

Régimen de la venta forzosa

Artículo 84. Venta forzosa por incumplimiento de deberes urbanísticos.

1. Los supuestos de incumplimientos de deberes urbanísticos contemplados en la presente Ley, cuando la Administración actuante no opte por la expropiación, darán lugar a la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, según lo previsto en el artículo 150 de la LOUA, y una vez cumplidos los plazos requisitos legalmente previstos.

2. La venta forzosa se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno, y determinará la imposibilidad para éste de iniciar o proseguir el proceso urbanizador, edificatorio, o el de urbanización y edificación simultáneas, según los casos.

Artículo 85. Edificaciones ruinosas e inadecuadas.

1. Las edificaciones declaradas en ruina se inscribirán en el Registro regulado en este capítulo, debiendo ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento, en el plazo de un año desde que sea firme la resolución declarativa de la ruina.

Agotado dicho plazo sin que el particular solicite licencia para la actuación correspondiente, la administración declarará mediante resolución expresa la aplicación del régimen de venta forzosa para su ejecución por sustitución, con fijación del valor correspondiente al inmueble.

2. El apartado anterior se aplicará a las edificaciones inadecuadas, entendiéndose por tales aquéllas que estén destinadas en más de un 50 por 100 de la superficie construida a un uso urbanístico contrario al establecido en el planeamiento.

Para la inclusión en la sección independiente del Registro de estos terrenos, será preceptiva la resolución expresa de la inadecuación de las edificaciones, con audiencia del interesado.

3. La transmisión de las fincas a que se refiere este artículo, mientras no se sometan a la situación de venta forzosa, no alterará el régimen establecido en el mismo.

Artículo 86. Inscripción registral de edificaciones ruinosas e inadecuadas.

La declaración de edificación ruinosas o inadecuada y el consiguiente acuerdo de inclusión en el Registro en la Sección de edificaciones ruinosas e inadecuadas, se harán constar en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, se harán constar en dichos Registros los acuerdos declarativos de la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Artículo 87. Carácter público del Registro de solares y terrenos sin urbanizar

El Registro será público. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

Libro 2. Del régimen urbanístico de la propiedad

TÍTULO PRELIMINAR

DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO EN GENERAL

Artículo 88. Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo.

1. El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes figuras y proyectos de planeamiento, ordenación y ejecución:

A) Figuras de planeamiento general con capacidad de ordenación estructural:

a) Plan de sectorización (PS) en suelo urbanizable no sectorizado.

B. Figuras de planeamiento de desarrollo con capacidad de ordenación pormenorizada y/o detallada:

a) Planes parciales de ordenación (PP) exclusivamente en Sectores de suelo urbanizable sectorizado o Sectores suelo urbano no consolidado.

b) Planes especiales de ordenación y adecuación paisajística (PEOAP) del patrimonio, paisajes, vías de comunicación, o mejora de cultivos y de los medios urbano o rural en toda clase de suelos.

c) Planes especiales de reforma interior (PERI), exclusivamente en Áreas de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado.

C. Otros instrumentos de la ordenación urbanística o complementarios de ésta (no califican suelo):

a) Estudios de detalle (ED), sólo en suelo urbano.

b) Normas especiales de protección (NEP) en toda clase de suelos.

c) Ordenanzas especiales (de policía y buen gobierno municipal, incendios, ferias, venta ambulante, fiscales, medio ambiente, etc.).

d) Catálogos de conservación.

D) Figuras, proyectos e instrumentos de ejecución y gestión del plan:

a) Proyectos de urbanización o de obras ordinarias (POO), en desarrollo de PP o PE y para suelo urbano.

b) Proyectos de expropiación y de reparcelación sobre Unidades de Ejecución, en desarrollo de los sistemas de Actuación.

c) Proyectos de obras de edificación o instalación.

2. Las figuras o proyectos anteriores de planeamiento, ordenación y ejecución tienen distinto ámbito espacial de aplicación, según la clase de suelo que desarrollen.

TÍTULO I

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO

Del plan de sectorización

Artículo 89. Características generales de los planes de sectorización

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no

sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el presente Plan y complementando la ordenación establecida.

Artículo 90. Determinaciones y contenido de los planes de sectorización.

1. Los PS planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas tal como las define el artículo 12 de la LOUA.

2. Los PS contendrán todas las determinaciones generales que señalan explícitamente el artículo 12 de la LOUA.

3. Además, observarán las determinaciones, condiciones y requisitos específicos que se señalan en las presentes Normas, junto con las determinaciones urbanísticas.

4. La tipología de edificación, las normas y ordenanzas, las determinaciones de los Planes Parciales y demás requisitos que contemplan los PS para su desarrollo, ejecución y características técnicas de los planes parciales, planes especiales, estudios de detalle y proyectos de urbanización, serán los mismos que se contienen en este Plan General para dichas figuras.

5. Podrán contener sólo determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada preceptiva o completarse, para todos o algunos de sus ámbitos, con la ordenación pormenorizada y detallada completa que posibilite su ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

CAPÍTULO SEGUNDO

De los planes parciales

Artículo 91. Características generales de los planes parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada Sector del suelo urbanizable sectorizado o del suelo urbano no consolidado, señalado en los planos, y en los que se señalen en los PS que se aprueben para el urbanizable no sectorizado del Plan General, mediante la ordenación pormenorizada y detallada y completa de dichos sectores.

2. Los planes parciales de ordenación contendrán las determinaciones establecidas por el artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y, además, como mínimo las siguientes:

A) Tipo o tipos de ordenación de los regulados en estas Normas, que se elijan para la zona o zonas del ámbito territorial del Plan. Cuando estas Normas fijaren el tipo o tipos de ordenación a aplicar en la zona que se trate, el Plan Parcial deberá respetar esta previsión.

B) Delimitación de las zonas y, en su caso, subzonas en que se divide el territorio del Plan Parcial, según los usos globales y las previsiones contenidas en los planos del Plan General.

C) Condiciones de edificación que, en su caso, completen las previstas con carácter general en estas Normas.

D) Características de los servicios.

3. En el correspondiente Plan Parcial se establecerá una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para el suelo clasificado como urbanizable.

Artículo 92. Determinaciones específicas de los planes parciales

1. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología

y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En su caso, se diferenciarán las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizadas preceptivas y vinculantes, de las que tengan el carácter de indicativas o de recomendación no vinculante.

2. Los planes parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas. Igualmente, en los sectores residenciales, se determina el número de viviendas a los efectos del cómputo de dotaciones exigibles según la LOUA.

Artículo 93. Carácter de las determinaciones de planeamiento parcial.

1. El carácter de las determinaciones de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente para los Sectores, puede ser:

A) Obligatorio y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario.

B) Indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.

C) Delimitado, por su expresión o notación como máximo o mínimo admisible, en cada caso expresamente señalado.

2. Serán determinaciones de carácter obligatorio para cada uno de los planes parciales, en principio, los sistemas generales señalados en los planos que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. Igual consideración tendrán las propuestas de tipologías y usos globales dominantes, estructura general u organización espacial del ámbito interior de los planes parciales que constituyan un sistema integrado en relación con los demás espacios del suelo urbano o urbanizable.

3. Serán determinaciones de carácter indicativo las propuestas de diseño concreto, volúmenes, morfología, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas porque convenga mantener, detallar o recoger en lo que poseen de sustantivo u ordenador del espacio en su conjunto.

4. Serán determinaciones de carácter delimitador las que no podrán excederse por los planes parciales si son máximas, ni disminuirse si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

5. En todo caso, tienen carácter vinculante las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada preceptivas que se indican para la ordenación de los Sectores.

Artículo 94. Reservas y diseño del equipamiento comunitario.

1. Las reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expan-

sión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, respetarán los mínimos establecidos y las localizaciones propuestas en el presente Plan.

2. Las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios marcadas en el interior de los planes parciales y especiales y que no fuesen sistemas generales de nivel ciudad, por no figurar expresamente así indicadas en los planos, se considerarán señalados según su carácter, siendo en todo caso obligada su ubicación como complemento a la estructura general de espacios libres urbanos. En los casos, que así se indiquen en las respectivas fichas la ubicación tendrá carácter vinculante.

3. Las zonas deportivas y parques de recreo en las áreas industriales se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del Sector, o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

4. Las zonas verdes para parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existiera arbolado importante y en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven, siendo preferente varios parques pequeños y repartidos.

No se computarán como tales reservas de zona verde de plan parcial, las que se encuentren en terrenos en máxima pendiente, superior al 25%, ni las que se constituyan como zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado, salvo que figuren grafiadas como ordenación vinculante en el propio sector. Se impedirá, en todo caso, la localización en espacios residuales.

5. Las reservas exigidas para el plan parcial, se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de sistemas generales en estas Normas.

Artículo 95. Condiciones de diseño viario de la urbanización.

1. El trazado viario de plan parcial se ajustará a los siguientes anchos según la importancia del tránsito que haya de soportar, y soluciones de aparcamientos, debidamente justificados en cada caso:

A) Aceras y sendas de peatones 2,5 metros como mínimo y en zonas comerciales 4 metros.

B) Red viaria fundamental de primer y segundo orden (con alineaciones y anchura indicadas en los planos).

C) Red secundaria a fijar en el plan parcial con distancia entre alineaciones opuestas entre 15 y 20 metros.

D) Distribuidores terciarios de acceso a viviendas o calles con tráfico de paso: 10-15 metros (idem), (objeto del Plan Parcial).

a) Sin aparcamientos (previstos en interior parcelas): 10 metros como mínimo.

b) Con aparcamientos laterales en línea: 14 metros.

2. En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.

3. Se respetará el arbolado existente; de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

4. Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas actuales respetando las edificaciones, topografía e instalaciones agrícolas.

5. Los viales señalados en los planos son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.

6. La línea de edificación se situará, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente.

7. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

8. No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso menor de 1 m. Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicas, casetas, kioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para su colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificado de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

9. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.

10. Se señalarán itinerarios de calles convenientes para ciclistas, bien en carriles exclusivos, en calles de tráfico motorizado, o en calles peatonales. Se habilitarán en las áreas de mayor concentración estacionamientos «ad hoc» para bicicletas, tanto en zonas comerciales como bodegueras y especialmente escolares. Se formulará un Plan Especial de itinerarios urbanos para ciclistas.

11. Una plaza de aparcamiento público por cada 20 estará señalizada y exclusivamente reservada para minusválidos y tendrá unas dimensiones de 3,30 x 4,00 metros. Se señalarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.

12. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de 4,00 metros, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 10 metros rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.

13. Será obligatorio iluminar intensamente los «pasos-cebra», así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad. Los obstáculos artificiales en el pavimento a 20, 10 y 5 metros antes de los pasos, para disminuir la velocidad de aproximación, serán específicamente utilizados para este fin.

Artículo 96. Servicios urbanos complementarios.

1. En lo referente a dotaciones, usos, cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia y las recomendaciones efectuadas por la compañía suministradora.

2. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 5 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias; así como instalar bancos en las aceras cada diez metros; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Don-

de haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de marzo, que al menos contemplará, además de las obligaciones ya fijadas en otros puntos de estas normas respecto a mínimos preventivos, los siguientes puntos: anchura de sendas peatonales, bordillos rebajados, cruces de peatones, sendas en parques, acceso a lugares o edificios públicos, mostradores, cabinas telefónicas, aseos y servicios públicos, así como todos los que sean necesarios en cada circunstancia para cumplir dicha finalidad.

CAPÍTULO TERCERO

De los planes especiales

Artículo 97. Caracteres generales de los planes especiales.

1. Los planes especiales tienen por objeto en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspecto sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sector problema que deba ser regulado.

2. Los planes especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán realizarse debido a tres motivos legitimadores:

A) Derivados en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas.

B) Derivados en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio del ámbito de Doñana, que incluso pudiera alterar o exigir la modificación del presente Plan.

C) Independientes cuando el presente Plan no contuviese las previsiones detalladas oportunas, con la finalidad de adoptar medidas de protección preventiva en áreas que constituyan una unidad y que así lo considere el órgano competente por razón de la materia específica de que se trata.

3. Por razón de su objeto y operatividad, los planes especiales pueden ser:

A) Planes operativos, de ordenación sectorial de un territorio, previsto o no en un plan previo, con dos grandes objetivos:

a) De Protección, Conservación o Mejora, en toda clase de suelo (PEOAP).

b) De Reforma Interior o Saneamiento de Poblaciones, en Suelo Urbano exclusivamente.

B) Planes ejecutivos, directamente de obras o instalaciones previstas en un planeamiento previo.

Artículo 98. Determinaciones específicas de los planes especiales.

1. Los planes especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan

se atenderán a las determinaciones mínimas y objetivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos. Cuando no se delimitaren en el presente Plan podrán, no obstante, elaborarse planes especiales con las finalidades del artículo 14 de la LOUA, o con las que el órgano competente considere apropiadas por razón de la materia, incluso planes especiales de reforma interior no previstos.

2. Los planes especiales operativos de protección, derivados o independientes, y los planes ejecutivos (siempre derivados), no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase (no urbanizable, para los independientes).

3. Por el contrario, es finalidad apropiada de los planes especiales de reforma interior (PERI), la potestad de calificar suelos (usos y dominios) y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan. Sólo podrán redactarse planes especiales de reforma interior no previstos en el presente Plan General, cuando se tramite simultáneamente la modificación o revisión correspondiente del presente Plan.

4. En ningún caso los Planes Especiales de cualquier tipo podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General. El Plan Especial deberá respetar las determinaciones de ordenación estructural y de pormenorizada preceptiva que contenga el Plan General al efecto.

5. Los documentos que contuvieren los Planes Especiales se atenderán a los señalados en los arts. 77 y ss. del Reglamento de Planeamiento y las determinaciones vigentes de la legislación urbanística autonómica.

6. Los Planes Especiales que expresamente se delimiten en el presente Plan General comportarán dos tipos de efectos sobre la suspensión de la potestad en el ejercicio del derecho a edificar:

A) No podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación en el ámbito de los PERI hasta que estén totalmente aprobados, ejecutados y urbanizados y recibidas las cesiones; salvo que se indicase expresamente otra cosa, y con sus limitaciones correspondientes en cada caso.

B) Podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación o demolición, en su caso, en los demás tipos de Planes de Protección, desde el momento de la aprobación del presente Plan y antes de la aprobación definitiva de dichos Planes Especiales de Protección; salvo que expresamente se condicionase, según cada caso, en las presentes Normas por virtud de la vigencia y naturaleza de lo que se desee proteger.

CAPÍTULO CUARTO

De los estudios de detalle

Artículo 99. Caracteres generales de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, con los fines que les señalan en cada caso las presentes Normas y con el margen de precisión, adaptación y complemento que éstas y los planes le determinen, como requisito indispensable para su efectividad.

Artículo 100. Unidades de desarrollo por Estudios de Detalle.

1. El suelo urbano objeto del presente Plan podrá ser objeto de estudios de detalle, de iniciativa pública o privada, en los ámbitos físicos y con las características que se señalan para cada caso en este Plan, a fin de completar mediante ellos las alineaciones, rasantes y demás elementos de urbanización necesarios para que las parcelas puedan adquirir la condición de solares. En caso de ser preceptivos, su aprobación constituye condición previa para la concesión de licencias de edificación o parcelación.

2. También podrán ser objeto de estudios de detalle aquellos espacios que, además de los señalados en el presente Plan, acuerde la administración municipal de oficio o a instancia de particulares, con determinadas limitaciones.

3. Aquellas parcelas que no reúnan la condición de solar a tenor del presente Plan y de los posteriores acuerdos municipales, y hayan de adquirirla a través de su ejecución posterior, requerirán además de los requisitos señalados en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, la aprobación de un proyecto de obras ordinarias que se incorporará al proyecto de edificación que sirva de base a la concesión de la licencia. La efectiva realización de las obras de urbanización así proyectadas, constituirá carga modal con la que deberá cumplir quien haga uso de la licencia. En estos supuestos y para el suelo urbano no consolidado, el Ayuntamiento podrá exigir la previa tramitación de un estudio de detalle que complete la ordenación, en su caso.

Artículo 101. Condiciones generales.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la finalidad de:

A) Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano y con las condiciones que aquí se fijan.

B) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

C) Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en los planes parciales y especiales de reforma interior que desarrollen el presente Plan.

D) Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada unidad de estudio de detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los planes parciales o especiales de reforma interior que desarrollen éste, en los demás casos.

E) Establecer el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, manteniendo los criterios establecidos por el Plan.

2. En ningún caso los estudios de detalle podrán modificar el uso urbanístico del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a la funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

3. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

4. Será obligatoria su formulación cuando así se exigiese explícitamente en el presente Plan como condición previa para el otorgamiento de licencia o lo acordase la Administración Municipal de oficio o a instancia de particulares.

5. En las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado en el presente Plan, deberá elaborarse un estudio de detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan, salvo que resulte innecesario por ser suficiente la ordenación establecida en el planeamiento.

Artículo 102. Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle.

1. En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 2 y 3 del artículo anterior.

A) Distribuir la entera edificabilidad asignada.

B) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

C) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

D) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

2. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

A) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten (y, en su caso, tratarlas como fachadas nobles), retranqueándose de los lindes y medianeras para hacer las cuatro fachadas con viviendas exteriores.

B) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con revocos pintados, dibujos, pinturas o motivos escénicos, a presentar al Ayuntamiento de Almonte quien, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del estudio de detalle.

C) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

D) Respetar íntegramente todos los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

E) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

F) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

G) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

Artículo 103. Gestión y Ejecución de los Estudios de Detalle.

1. En suelo urbano no consolidado las delimitaciones expresas efectuadas por este plan general de ámbitos de

Estudios de Detalle se presumirán que constituyen inicialmente ámbitos de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.

2. Los estudios de detalle y, en su caso, los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en este Plan para cada uno de ellos.

3. Transcurrido un mes de la terminación del plazo de presentación del estudio de detalle, sin que se hayan sometido al Ayuntamiento de Almonte éste podrá redactarlo de oficio o a instancia de parte en un plazo inferior a seis meses.

Artículo 104. Documentación de los Estudios de Detalle.

1. Los estudios de detalle contendrán los documentos exigidos en el artículo 66 del RPU.

2. Los Estudios de Detalle se acompañarán simultáneamente del correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias que permita valorar las obras y costos de urbanización a los efectos de los arts. 41, 58 y siguientes del reglamento de gestión, así como, en su caso, del respectivo proyecto de reparcelación y/o de estatutos y bases de actuación en el sistema de compensación, que lo desarrolle para su tramitación simultánea o posterior, conforme a los arts. 81 a 84 y 66 a 167 del RG. Todo ello en cuanto sea compatible con las previsiones al respecto de la legislación urbanística autonómica vigente.

TÍTULO II

PROYECTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

Artículo 105. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los planes parciales y especiales de reforma interior que lo desarrollen y, en su caso, de los estudios de detalle, conforme a los arts. 67 y 68 del RP y art. 98 LOUA.

2. Los proyectos de urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público, jardinería, mobiliario urbano y otras análogas.

3. Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la ley de régimen local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un plan de ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

4. Los proyectos de urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

5. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

6. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan; salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen compe-

tencia de un estudio de detalle, en cuyo caso se tramitarán conjuntamente el proyecto y el estudio de detalle.

Artículo 106. Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las especificadas en el artículo 70 del RPU y art. 113 de la LOUA.

2. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

3. La conservación de la urbanización corresponderá a la entidad urbanística colaboradora en las unidades de ejecución a desarrolladas a instancia de los propietarios interesados, en el marco del art. 153 de la LOUA.

Artículo 107. Documentación del proyecto de urbanización o de obras.

1. El proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes, salvo que se justifique que alguno de ellos resulte innecesario:

A) Memoria:

a) Introducción: -Antecedentes y orden de encargo; -Situación; -Estado actual; -Objeto; -Servicios afectados; -Orografía; -Solución adoptada.

b) Obra Civil: -Red viaria, canalizaciones; -Alcantarillado; -Abastecimiento; -Telecomunicaciones; -Zonas verdes; -Obras de fábrica.

c) Electrificación: -Alta y media tensión; -Baja tensión; -Alumbrado público.

d) Consideraciones Finales: -Plazo de ejecución; -Plazo de garantía; -Revisión de precios; -Estudio de seguridad y salud; -Presupuesto.

B) Anejos:

a) Justificación de precios, unitarios, auxiliares y descompuestos; -Topografía con coordenadas referidas al plano base digitalizado del Plan; -Justificación del firme según normas en vigor; -Cálculo Alumbrado Público; -Informes compañías suministradoras de servicios; -Programa de trabajos (diagrama de barras).

C) Planos:

a) Situación; -Estado actual y límite actuación; -Planta PGOU de referencia; -Planta general; -Planta replanteo y situación de perfiles; -Perfiles longitudinales; -Planta saneamiento; Perfiles saneamiento; -Detalles saneamiento; -Planta abastecimiento; -Detalles abastecimiento; -Telecomunicaciones; -Planta canalizaciones eléctricas; -Detalles canalizaciones eléctricas; -Instalación alumbrado público; -Detalles alumbrado.

D) Pliego de Condiciones: Servirá de referencia el establecido por el Ayuntamiento de Almonte.

E) Presupuesto:

a) Cuadro de precios núm. 1: -Mediciones desglosadas por calles o manzanas; -Presupuesto general.

2. En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento de Almonte juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que

se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente como mínimo al 6 por 100 del presupuesto de las obras proyectadas, además del pago de las tasas municipales de obras correspondientes. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

A) En metálico.

B) Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la unidad de ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

C) En títulos de deuda pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

D) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

E) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la unidad de ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

4. Los proyectos de obras ordinarias tramitados a instancia de particulares, comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apartado 1 de este artículo y seguirán idéntico procedimiento que el establecido para la concesión de licencias.

5. Para aplicación de los criterios y determinaciones de diseño de los proyectos de urbanización y de obras ordinarias que se ejecuten en el ámbito del suelo urbano actual, se tendrán en cuenta los contenidos sobre diseño del viario de las presentes Normas.

TÍTULO III

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales de la gestión urbanística

Artículo 108. Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada.

1. La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Almonte que la podrá ejercer mediante la delegación prevista en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Dicha gestión podrá ser asumida directamente por ésta, o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas.

3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación, o, en su caso, mediante concesión o convenio.

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, las administraciones urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

Artículo 109. Ejecución del planeamiento: equidistribución y deberes legales.

La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanis-

tica aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

Artículo 110. Presupuestos de la ejecución.

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

Artículo 111. Excepciones a la actuación mediante unidades de ejecución.

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Artículo 112. Sociedades mercantiles para la ejecución.

1. Las entidades locales y demás administraciones públicas podrán constituir sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegra o parcialmente a las mismas, con arreglo a la legislación aplicable, para la ejecución de los Planes de Ordenación.

2. La administración podrá ofrecer la suscripción de una parte del capital de la sociedad a constituir a todos los propietarios afectados sin licitación. La distribución de dicha parte del capital entre los propietarios que aceptasen participar en la sociedad se hará en proporción a la superficie de sus terrenos.

Artículo 113. Prioridades de ejecución.

La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de planeamiento que lo desarrollen, se llevarán a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en su programación y valoración.

Artículo 114. Disposiciones generales sobre aprovechamiento del suelo.

1. Aprovechamiento objetivo.

Aprovechamiento objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno en base al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. A efectos de su cómputo y evaluación se expresará en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, tipología; una vez ponderados los diferentes usos y tipologías permitidos por el plan.

2. Aprovechamiento medio.

Aprovechamiento medio es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) que el Plan establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un 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 permita materializar en sus terrenos. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable ordenado y sectorizado, no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

3. Aprovechamiento subjetivo.

El aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el con-

tenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos. A efectos de su cómputo y evaluación se expresará en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, tipología; una vez ponderados los diferentes usos y tipologías permitidos por el plan.

4. Con carácter general y universal, a los efectos del cálculo y fijación del aprovechamiento medio, así como para la concreción y determinación del aprovechamiento urbanístico objetivo y subjetivo que corresponde a un terreno, parcela o ámbito de un instrumento de planeamiento o de ejecución, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización de uso y tipología:

A) Coeficientes de Usos lucrativos (Globales o, en su caso, Pormenorizados):

A.1. Uso residencial- viv. libre: 1,00.

Uso residencial-viv. protegida: 0,65

A.2. Uso turístico: 0,90.

A.3. Uso industrial: 0,80.

A.4. Uso agropecuario: 0,70.

A.5. Uso terciario: 1,00.

A.6. Dotacional privado: 0,90.

B) Coeficientes de Tipologías:

B.1. Residencial unifamiliar: 1,0.

B.2. Residencial plurifamiliar: 0,95.

El uso pormenorizado y tipología característicos se corresponde con el residencial-viv libre-unifamiliar.

5. A las áreas de reparto en suelos urbanizables sectorizados u ordenados que, en razón de los usos previstos, de sus propias características o de su vinculación con núcleos con reducido crecimiento y con el fin de facilitar la gestión, se les aplica la salvedad, justificada en el Plan, de que las diferencias de su aprovechamiento medio con el de las restantes áreas de reparto en suelo urbanizable pueda ser superior al diez por ciento. Para estos casos, y dado que la equidistribución es interna al área de reparto, cualquiera que sea el uso y, en su caso, tipología característico establecido por el Plan para el área, éste se pondera con el coeficiente 1,00.

Esta regla es igualmente aplicable a las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.

6. Para la determinación de los coeficientes de uso y tipología aplicables para llevar a cabo el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos reales, que en cada ámbito o unidad de ejecución se pretendan materializar, se procederá aplicando el coeficiente resultante obtenido del producto del coeficiente del uso global correspondiente establecido en el apartado A) por el coeficiente tipológico de aplicación del apartado B).

7. A fin de asegurar la igualdad de beneficios y cargas en cada área de reparto, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución del área o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios de este Plan, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como los que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Como resultado de la aplicación de esta ponderación a los concretos usos y tipologías resultantes de la ordenación pormenorizada y detallada del instrumento de planeamiento de desarrollo, no podrá resultar un menor aprovechamiento subjetivo del previsto por este Plan

General para el ámbito, ni una menor participación sobre la inicialmente prevista de la Administración en el aprovechamiento que le corresponda. El ajuste y ponderación llevado a cabo por el instrumento de planeamiento de desarrollo no podrá incrementar la edificabilidad ni densidad establecidas. Sin embargo, es posible que como consecuencia de las ponderaciones detalladas, se produzca alguna desviación en el aprovechamiento objetivo total resultante, ésta nunca podrá ser superior al 10% de la establecida por el Plan General, correspondiendo, en todo caso, los excesos de aprovechamiento sobre los previstos inicialmente a la Administración actuante. La determinación final de excesos y su regularización se establecen en el artículo 122 de estas Normas.

8. Los usos bajo rasante cuando estén admitidos, tendrán un aprovechamiento urbanístico nulo cuando estén destinados a usos propios de estos espacios (aparcamientos, trasteros, almacenes...). En los demás casos, el aprovechamiento urbanístico, resultante de aplicar el coeficiente de uso respectivo a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico que se pretenda materializar, computará al 50%.

CAPÍTULO SEGUNDO

Actuación sistemática

Artículo 115. Unidades de ejecución.

1. El presente Plan delimita en el suelo urbano no consolidado, en los planos de ordenación, las unidades de ejecución cuyas determinaciones específicas vienen establecidas en las normas particulares.

2. La delimitación contenida en este Plan de sectores y áreas de reforma interior se hace coincidir inicialmente con la de Unidades de Ejecución, ello tanto en suelo urbanizable como urbano no consolidado.

3. No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, podrán delimitarse mediante el procedimiento regulado en la ley urbanística, nuevas unidades de ejecución o bien modificarse las delimitadas, siempre que se garantice el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en la totalidad de su superficie.

4. El planeamiento parcial podrá ratificar la delimitación contenida en el presente Plan o contener una delimitación distinta, estableciendo varias Unidades de Ejecución, cuando las circunstancias lo aconsejen.

5. Asimismo, en el suelo urbano no consolidado, los planes especiales de reforma interior que se formulen, podrán contener la delimitación de nuevas unidades de ejecución o bien modificar las delimitadas en el presente Plan.

Artículo 116. Sistema de actuación.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación elegido en el presente Plan para cada una de ellas, atendiendo a las necesidades, medios económicos-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren.

2. En los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios o los agentes urbanizadores interesados, durante los dos primeros años de vigencia del Plan proponer el desarrollo de la unidad de ejecución por el sistema de compensación, con las formalidades y requisitos exigidos por la regulación urbanística aplicable. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese desarrollado la unidad, la Administración podrá determinar un sistema de actuación público, cooperación o expropiación, para su ejecución.

3. En los sistemas de actuación de públicos (expropiación y cooperación) la Administración actuante podrá optar por la gestión directa o por la gestión indirecta mediante agente urbanizador. La iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación podrá dar lugar a una actuación mediante agente urbanizador en el marco del artículo 130 de la LOUA.

4. En los supuestos contemplados en los apartados 3, 4 y 5 del anterior artículo, la elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en las disposiciones de la LOUA.

Artículo 117. Cambio de sistema de actuación y plazos.

1. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento para el cumplimiento de los deberes urbanísticos sin producirse los mismos, se procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública. Se garantizará a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística establecida para los supuestos de expropiación como sistema de actuación, según lo establecido en los arts. 107 y ss. de la LOUA.

2. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas particulares para la aprobación del proyecto redistributivo de la unidad de ejecución, se entenderán como plazo final, por lo que llegado el último día de la anualidad prevista para la aprobación del mismo, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado 1.

4. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización establecidos en las Normas particulares para cada unidad de ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización, sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación vigente.

5. No obstante, el plan parcial o el PERI, o en su caso, el proyecto de urbanización, podrán modificar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la junta de compensación.

Artículo 118. Sistema de cooperación.

Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al sistema.

Artículo 119. Falta de ejecución imputable a la Administración.

Si la falta de ejecución del Plan fuera imputable a la administración actuante, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificador.

Artículo 120. Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento.

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la administración actuante. La Administración actuante sólo participa, en su caso, en los costes de urbanización correspondientes al exceso sobre el 10% del aprovecha-

miento medio y no participa, en consecuencia, en los costes de urbanización que correspondan a los terrenos donde se localice su participación en el aprovechamiento urbanístico, hasta el límite del 10% del aprovechamiento medio.

2. Los excesos de aprovechamiento sobre el 90% del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos, incluidos o no en unidades de ejecución, afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento objetivo inferior al medio del área de reparto en que se encuentren.

3. Los propietarios compensados, señalados en el número anterior, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan como consecuencia del exceso de aprovechamiento sobre el 10% del aprovechamiento medio. La Administración actuante evaluará en la compensación referida en el número anterior, los aprovechamientos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio valorando y detrayendo el coste de urbanización a quien en cada caso proceda por recibir terrenos ya urbanizados.

4. No obstante lo dispuesto en el número 2, cuando exista conformidad de todos los propietarios de la unidad de ejecución, la administración actuante podrá transmitirles los excesos de aprovechamientos reales por precio equivalente a su valor urbanístico, siempre teniendo en cuenta los costes de urbanización que en cada supuesto deban asumirse.

Artículo 121. Unidades de ejecución con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.

1. Cuando los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos, susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, sufragando la administración actuante la diferencia resultante.

2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa, incluidas en la misma área de reparto, o mediante el abono en metálico de su valor, a elección de la administración actuante.

Artículo 122. Determinación de excesos y regularización.

1. La determinación de los concretos usos, tipologías e intensidades en los que se materializa el aprovechamiento urbanístico de una unidad de ejecución, se establecerá en el proyecto redistributivo una vez aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo que proceda. Para la fijación del aprovechamiento urbanístico objetivo total que consume la concreta distribución de edificabilidades llevada a cabo por aquellos instrumentos de desarrollo entre las posibilidades y límites admitidas por este Plan General, se procederá a sumar los distintos metros cuadrados edificables multiplicados por sus respectivos coeficientes de ponderación de uso y tipología resultantes.

2. En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los planes de desarrollo para distribuir, dentro de unos límites, en usos y tipologías determinadas, la edificabilidad asignada por este Plan a la unidad de ejecución, se un perjuicio para la administración, materializado en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamiento de los previstos. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio

de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento urbanístico superior al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución de la edificabilidad llevada a cabo por el plan parcial o estudio de detalle, se alterase el aprovechamiento urbanístico total asignado a la unidad de ejecución en el cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de terrenos dotacionales públicos.

4. Si una vez asignada a una parcela resultante un determinado aprovechamiento urbanístico por el proyecto de reparcelación, el titular solicitara licencia para un uso admisible pero cuyo coeficiente de ponderación específico asignado con carácter general, haga que el aprovechamiento urbanístico objetivo fuera superior al aprovechamiento subjetivo derivado del proyecto redistributivo, deberá adquirir la diferencia de aprovechamiento a la administración mediante permuta con los aprovechamientos asignados a terrenos dotacionales públicos o justificar su compensación monetaria sustitutiva.

Artículo 123. Distribución justa de beneficios y cargas.

1. Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca.

2. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existente, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 124. Gastos de Urbanización.

1. En los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden, al menos, los siguientes objetos:

A) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, mobiliario urbano y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos incluidos en la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo en la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquéllos, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

B) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

C) El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

Podrán ampliarse a todos los previstos en el artículo 113 de la LOUA cuando expresamente así se determine en el instrumento de planeamiento a ejecutar o cuando derive del régimen y forma de gestión del sistema de actuación aplicado. En desarrollo de suelos urbanizables, se incluye expresamente en el coste de urbanización la parte proporcional de las obras de infraestructuras, servicios y suministros, exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

2. El pago de estos gastos podrá realizarse, previa opción u acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

3. La administración podrá reintegrarse de parte de los costes que soporte de los sujetos especialmente beneficiados por la ejecución de obras públicas calificadas de Sistema General, en la proporción indicada en la valoración del Plan, de conformidad con lo previsto en la legislación de Hacienda Local.

CAPÍTULO TERCERO

Obtención de terrenos dotacionales

Artículo 125. Formas de obtención del suelo y de ejecución.

1. El suelo destinado a dotaciones públicas incluido o adscrito a Unidades de Ejecución o a ámbitos de planeamiento coincidentes con la unidad de ejecución, se obtienen mediante cesión obligatoria y gratuita, en el marco de los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución. Pueden obtenerse de forma anticipada mediante expropiación u ocupación directa.

2. Los terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en áreas de reparto se obtendrán mediante expropiación.

3. En suelo urbano, los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:

A) Si están incluidos en áreas de reparto, mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular. La inscripción del mencionado acuerdo en el Registro de la Propiedad, precedida de la que se practique en el de transferencias de aprovechamientos, producirá la adscripción automática del terreno destinado a dotación a la administración competente para la implantación del uso de que se trate. También podrán obtenerse mediante expropiación u ocupación directa

B) Si no están incluidos en áreas de reparto, mediante expropiación.

4. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizará, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión previstas en este Plan o en los planes de desarrollo correspondientes.

Artículo 126. Expropiación.

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector, área de reforma interior, o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca, según lo previsto en el artículo 140 de la LOUA.

4. En el supuesto de expropiación de sistemas generales incluidos en áreas de reparto, la Administración se integrará, con el carácter de subrogadas, en las unidades de ejecución a las que, en su caso, se hubiera adscrito o se adscribiere la superficie correspondiente a efectos de gestión.

Artículo 127. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según se dispone en los artículos 141 y 142 de la LOUA.

3. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotaciones deberá ajustarse al procedimiento que se determine en la legislación urbanística.

Artículo 128. Cesión obligatoria y gratuita de dotaciones en unidad de ejecución.

La cesión de los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos o adscritos en unidad de ejecución, se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

Libro 4. De las normas generales de los usos

CAPÍTULO PRIMERO

Aplicación, clases y tipos de usos

Artículo 129. Definición.

Son normas generales de los usos, aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para cada uno dispongan el Plan o el planeamiento que las desarrolle.

Artículo 130. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan.

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

Artículo 131. Uso global y uso pormenorizado.

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

2. Uso global es aquél que el Plan asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona, sector u área y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados

por el propio Plan o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante como usos compatibles.

3. Uso compatible es aquél 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.

4. Uso pormenorizado es aquél que el Plan o los instrumentos de planeamiento que las desarrollan asignan a un ámbito del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

5. 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.

A) Uso exclusivo: es aquél 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) Uso no exclusivo: es aquél 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 132. Uso prohibido.

1. Uso prohibido es aquél cuya implantación está excluido por el Plan o los instrumentos que las desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

A) Los usos que no sean los permitidos en la zona de que se trate.

B) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

C) Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.

Artículo 133. Dominio público y uso privado.

1. Son bienes de dominio público los que, siendo de titularidad pública, estén destinados a un uso o servicio público y los comunales. Tienen la consideración de comunales aquellos bienes cuyo aprovechamiento corresponde al común de los vecinos (artículo 2.2, Ley 7/99 de 29 septiembre, de Bienes de Entidades Locales de Andalucía). Su utilización se regirá por lo establecido en la Ley mencionada (Título II, Capítulo I).

La vinculación por el planeamiento de un uso dotacional, local o general, a una titularidad pública, comporta que el aprovechamiento correspondiente, en su caso, no tenga carácter lucrativo, teniendo la consideración a los efectos urbanísticos de su cómputo y equidistribución de Uso Público sin aprovechamiento lucrativo.

2. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito. Estos usos serán susceptibles de titularidad privada o patrimonial, teniendo la consideración a los efectos urbanísticos de su cómputo y equidistribución de Uso Privado con aprovechamiento lucrativo.

Artículo 134. Tipos de Usos.

1. Los usos en este Plan y en los instrumentos que las desarrollan son los relacionados en el cuadro de tipos de Usos.

2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles, y siempre con carácter minoritario, los expresamente establecidos en el cuadro correspondiente.

3. En todas las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, así

como en las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado que figuran en la memoria de ordenación y en las normas urbanísticas del Plan, se debe entender como usos compatibles del uso global dominante aquellos que figuren en las ordenanzas de referencia. Si no existiera ordenanzas de referencia o dicha ordenanza no definiera usos compatibles, estos últimos coincidirán con los usos pormenorizados definidos en el sector o área de reforma interior.

Usos globales	Usos pormenorizados
1. Residencial.	1.1. Vivienda Unifamiliar 1.1.1. Aislada 1.1.2. Pareada 1.1.3. Adosada o entremedianeras 1.2. Vivienda Bifamiliar 1.3. Vivienda Plurifamiliar
2. Industrial	2.1. Industria y Almacenamiento 2.2. Talleres artesanales y pequeña industria 2.3. Talleres de mantenimiento de automóvil
3. Turístico	3.1. Hotelero 3.2. Apartamentos turísticos 3.3. Actividades de servicios turístico
4. Terciario	4.1. Hospedaje 4.2. Espectáculos y salas de reunión 4.3. Comercial 4.3.1. Local comercial 4.3.2. Agrupación comercial 4.3.3. Grandes superficies comerciales 4.4. Oficinas 4.5. Garaje 4.6. Área de servicio 4.6.1. Estación de servicio 4.6.2. Estación de lavado y engrase
5. Agropecuario	
6. Dotacional	6.1. Educacional 6.2. Deportivo 6.3. Casa de Hermandad 6.4. S.I.P.S. 6.4.1. Asistencial 6.4.2. Comercial 6.4.3. Cultural 6.4.4. Protección y difusión territorial 6.4.5. Administrativo 6.4.6. Defensa 6.4.7. Aparcamiento 6.4.8. Ecuestre 6.3.7. Religioso 6.3.8. Servicios públicos 6.3.9. Turismo de naturaleza
7. Espacios libres	7.1. Jardines 7.2. Parques 7.3. Plazas 7.4. Paseos
8. Transportes e infraestructuras	8.1. Viario 8.2. Marítimo
9. Infraestructuras y servicios urbanos básicos	9.1. Infraestructuras urbanas básicas

Tabla 4.1: Usos del suelo.

CAPÍTULO SEGUNDO

Condiciones comunes a todos los usos

Artículo 135. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias 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 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 las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 136. Sótano.

1. Se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1 metro sobre el nivel de referencia. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1 metro por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de planta baja.

3. Para todos los usos la superficie del sótano computará al 50% a efectos de la superficie de techo máximo edificable salvo que su destino sean los propios de estos espacios (estacionamiento de vehículos, trasteros, almacenes...), en cuyo caso no computarán en la edificabilidad de la parcela.

4. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza.

Artículo 137. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- A) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- B) Aparcamientos y garajes.
- C) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasantes y con accesos comunes.

Artículo 138. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran 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 albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 139. Actividades toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos o urbanizables las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas según lo dispuesto en la legislación sanitaria, higiénica y de seguridad vigente debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas NU y en la legislación sobre protección ambiental aplicable.

CAPÍTULO TERCERO

Uso residencial

Artículo 140. Definición y usos pormenorizados.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Vivienda Unifamiliar: es la edificación destinada a ser habitada por una única unidad familiar con acceso propio e independiente. Pueden distinguirse tres variaciones tipológicas:

a) Unifamiliar Aislada. Cuando la edificación está completamente aislada y exenta por todos sus lados.

b) Unifamiliar Pareada. Cuando la edificación está adosada horizontalmente con una única edificación, bien de vivienda, bien de otro uso que, en todo caso, tiene acceso independiente.

c) Unifamiliar Adosada o Entremedianeras. Cuando la edificación está adosada horizontalmente con dos o más edificaciones, bien de vivienda, bien de otro uso que, en todo caso, tienen acceso independiente.

B) Vivienda Bifamiliar: es la situada en edificación urbana tradicional, constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical - una sobre otra.

C) Vivienda Plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por más de dos viviendas que tienen accesos y/o elementos comunes.

3. Se establece, como regla general aplicable a la nueva edificación, la superficie útil mínima de la unidad computable y admisible por el Plan como vivienda en 50 m². Esta determinación no será de aplicación cuando, desde el marco de la política general de vivienda y de su regulación, se admitan expresamente unidades habitacionales con menor superficie.

4. A los solos efectos de su cuantificación, las edificabilidades, el número máximo de viviendas o las densidades de vivienda que resulten de las condiciones de ordenación establecidas por este Plan, deberán concretarse, por los instrumentos de desarrollo del Plan, bajo las siguientes reglas:

A) El módulo estándar de cómputo se establece para una vivienda en su equivalente a 120 m² construidos de uso residencial.

B) Como excepción, dos unidades de vivienda que no superen ninguna de ellas los 60 m² construidos, podrán computarse a efectos de densidad y número máximo de vivienda, como una única unidad de vivienda. De la misma forma será admisible cualquier combinación que tome como base el módulo estándar definido en el párrafo anterior de este artículo.

C) Al menos el cuarenta por ciento (40%) de las viviendas libres resultantes en el área o sector deberán disponer de una superficie construida igual o superior a 120 m².

D) Las dotaciones vinculadas al número de viviendas se cuantificarán en función del número de unidades residenciales resultantes de la aplicación de este artículo, manteniendo en su caso los superávites de cada una de las dotaciones que el Plan determina en la ordenación detallada potestativa y que figuran en las tablas que acompañan, en las Normas Urbanísticas del Plan, a las fichas de las diferentes áreas y sectores.

Artículo 141. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación: a) en las obras de nueva edificación; b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que las afecte, y c) en el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 142. 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 NU y, al menos, una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

Artículo 143. Viviendas interiores.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

A) Todas las piezas habitables de la vivienda, que no sean cocina, trastero o cuarto de baño, tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas NU.

B) Al menos dos piezas habitables darán directamente a la vía pública o al espacio libre interior, de uso comunal y directamente comunicado a la vía pública, en el que se pueda inscribir un círculo de 8 m. de diámetro. En caso de apartamento bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Con carácter previo a la solicitud de la licencia de obras de un proyecto que incluya viviendas interiores, se deberá presentar un anteproyecto que será informado por los servicios técnicos municipales. En dicho documento se especificarán las características de la ordenación establecida y la interconexión entre estos espacios libres y el viario público.

Artículo 144. Altura de los techos.

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos ochenta (280) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos cincuenta (250) centímetros en el resto.

Artículo 145. Dimensiones de los huecos de paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 146. 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. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo ciento cincuenta (150) centímetros.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros.

En los edificios de viviendas plurifamiliares será obligado disponer de ascensores. Se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 147. Dotación de garajes.

Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, cumpliendo con carácter general los siguientes criterios mínimos, salvo en los casos en que se dispense en la NU específica de cada zona:

Núcleo urbano de Almonte: una plaza por cada unidad de vivienda.

Núcleo urbano de Matalascañas: dos plazas por cada unidad de vivienda.

Sobre los parámetros determinados en este artículo prevalecerán los criterios establecidos en los artículos 140 y 181 de estas UN.

CAPÍTULO CUARTO

Uso industrial

Artículo 148. Definición y Usos pormenorizados.

1. Es uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

A) Producción industrial. 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.

B) Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, del comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

C) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden 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.

D) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

E) Reparación, entretenimiento y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Industria y almacenamiento, que incluye los usos comprendidos en los apartados A, B, C y D del epígrafe anterior.

B) Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados C y D del epígrafe anterior.

C) Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado E del epígrafe anterior.

Artículo 149. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación: a) en los edificios o construcciones de nueva edificación; b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, y c) en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes NU, así como las ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

Sección primera. Condiciones de la industria en general

Artículo 150. Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 151. Dotación de garajes.

Se dispondrá una plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 152. Servicios de aseo.

Las construcciones o instalación que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos contando con un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores, al menos.

Artículo 153. Ordenación de la carga y la descarga.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela.

Artículo 154. Vertidos industriales.

1. Las aguas residuales procedentes 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 del municipio. 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 las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

CAPÍTULO QUINTO

Uso turístico

Artículo 155. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso turístico es todo aquél que comprende actividades que tienen por finalidad la prestación de servi-

cios destinados a satisfacer necesidades ligadas al ocio y al hospedaje temporal en lugar diferente al habitual de residencia o a mejorar la calidad de vida en los núcleos urbanos, caracterizados por la necesidad de su implantación en el medio rural, por su carácter de esparcimiento, disfrute de la naturaleza, lúdico, ocio, cultural, deportivo, desarrollo de la vida social y divertimento.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Usos hoteleros con unidades de alojamiento. En este uso exclusivamente están comprendidos los regulados en el apartado «a» del art. 20 y el art. 28 del decreto 47/2004 de 10 de febrero de establecimientos hoteleros. Esta actividad principal puede estar complementada con actividades dotacionales deportivas, espacios libres, tales como campos de golf, hípica, y otros deportes relacionados con la naturaleza. En este uso no está comprendido el de apartamentos turísticos.

B) Apartamentos turísticos con unidades habitacionales explotados en régimen hotelero. Esta actividad principal puede estar complementada con actividades dotacionales deportivas y espacios libres.

C) Actividades de servicios terciarios, tales como centros de reunión de eventos, restauración, etc.

3. Se establece, como regla general aplicable a la nueva edificación, la superficie útil mínima de la unidad computable y admisible por el Plan como apartamento turístico en 50 m².

CAPÍTULO SEXTO

Uso terciario

Artículo 156. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso terciario es todo aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas que no tenga la consideración de actividad turística.

B) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos.

C) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías, o las establecidas por la legislación en vigor:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales, con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

c.1. Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias mayoritariamente.

c.2. Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

D) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

E) Aparcamiento-garaje: es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Garaje: Cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

b) Aparcamiento: Si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario.

F) Área de servicio: es el uso de los espacios destinados a venta de carburantes. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Estación de servicio.

b) Estación de lavado y engrase.

Artículo 157. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

A) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte, y

B) En el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.

Sección primera. Condiciones particulares de uso de hospedaje

Artículo 158. Dimensiones.

1. Los dormitorios tendrán dimensiones análogas, no inferiores, a las de los edificios de viviendas.

2. Si dispusieran de cocina, cumplirán la normativa relativa a las viviendas familiares.

Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.

Tanto las dimensiones como las demás características asociadas a este uso se ajustarán a la normativa vigente, sin perjuicio a las condiciones aquí establecidas.

Artículo 159. Ascensores

Se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros.

Artículo 160. Aseos

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Artículo 161. Garajes

Se dispondrá una plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

Sección segunda. Condiciones particulares del uso de espectáculos y salas de reunión

Artículo 162. Condiciones de aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y la demás Normativa específica de aplicación.

Sección tercera. Condiciones particulares del uso de comercio

Artículo 163. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

Artículo 164. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador. No obstante será de aplicación el RD 72/92.

Artículo 165. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos veinte (320) centímetros como mínimo en todas las plantas.

Artículo 166. Aseos.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados; un retrete y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. Se cumplirá el RD 72/92.

Artículo 167. Garajes.

1. Se dispondrá una plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el artículo 156, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cua-

trocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de garaje por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

3. Para locales comerciales de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados no se exigirá plaza de garaje.

Artículo 168. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos. Cuando en el entorno urbano de la instalación existan unidades habitacionales la carga y descarga se realizará en espacios bajo rasante.

Artículo 169. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos, cuando sea posible, con una anchura superior a tres (3) metros.

Artículo 170. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 171. Grandes superficies comerciales.

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales salvo en las zonas y condiciones de tamaño que las NU establezcan expresamente.

2. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

Sección cuarta. Condiciones particulares del uso de oficinas

Artículo 172. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 173. Accesos interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Artículo 174. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 175. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. No obstante se deberá cumplir el RD 72/92.

Artículo 176. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado en entreplantas y en los pasillos interiores, aseos y otras estancias no significativas.

Artículo 177. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentarán un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos. Se cumplirá el RD 72/92.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 178. Garajes.

Se dispondrá como mínimo una plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 179. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Sección quinta. Condiciones particulares de los usos de garaje

Subsección primera. Garajes

Artículo 180. Definición.

Es el destinado a satisfacer los estándares mínimos de aparcamientos, sin superar los máximos que se establecen en el artículo siguiente.

Artículo 181. Condiciones particulares de los garajes.

1. Dotación de Garaje.

A) Todos los edificios en función de su uso dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento.

B) La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

C) La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de las plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio, independientemente de la calificación y/o la clasificación de los terrenos.

D) Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentaria suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana. En todo caso, hasta tanto no se regule la dotación de plazas de aparcamientos mediante ordenanza municipal en los distintos núcleos urbanos, se considerará exentas de la obligación de reservar plazas de aparcamientos, aquellas edificaciones que estando ubicadas en el suelo urbano consolidado delimitado por este Plan, dispongan de forma conjunta de, al menos, dos de las siguientes características:

- Edificaciones que contengan un número de viviendas igual o inferior a tres unidades.
- Parcelas que dispongan de una superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²s).
- Parcelas que dispongan de un frente de fachada de dimensión inferior o igual a siete metros y una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²s).

E) En los casos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.

F) Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

G) La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera, independientemente de la calificación y clasificación del suelo.

H) Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquél.

2. Dimensión de la plaza:

A) Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
Vehículo de 2 ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

Tabla 4.2: Dimensiones de las plazas de aparcamientos

3. Garaje en espacio libre de parcelas:

A) Sólo el 40% de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como garaje sobre rasante, siempre cuando así se contemple en el proyecto del edificio.

B) En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se obligará que este uso sea compatible con el arbolado. Podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados. Siempre se incorporarán arbolado que mejore el paisaje urbano de estos espacios.

C) A los efectos de este artículo los patios de manzana no se considerará espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a garaje.

4. Condiciones de edificación:

A) Emplazamiento.

Podrán ubicarse en las plantas bajas o bajo rasante de los edificios y en edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas con las condiciones definidas en las ordenanzas de zona.

B) Acceso a los Garajes.

Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El ancho mínimo de los carriles de circulación y distribución interna será de cuatro metros y medio de anchura (4.5).

Las rampas tendrán las características dimensionales que se recogen en el cuadro adjunto.

Rampas de garaje	Anchura		Pendiente
	Unidireccional	Bidireccional	
Rectilínea	3,00 m.	6,00 m.	16%
No rectilínea	3,50 m.	6,75 m.*	12%

(*) 3,50 m. carril interior y 3,25 m. carril exterior

Tabla 4.3: Dimensiones de las rampas

El radio de curvatura mínimo medido en el eje será de 6 m. En las curvas se dejará el sobrecancho necesario para el giro de los automóviles. En parcelas inferiores a 200 m. de la zona centro histórico la pendiente de la rampa será libre. El acceso de vehículos y peatones, se efectuará de conformidad con las condiciones que se recogen en el cuadro adjunto.

Superficie garaje	Acceso vehículos	Acceso peatones	Rampa
Menor de 400 m ²	1 puede ser común para vehículos y acceso a edificio	Uno independiente de vehículos	Unidireccional alternativo o bidireccional
Entre 400 y 2.000 m ²	1 exclusivo para vehículos	Uno independiente de vehículos	

Superficie garaje	Acceso vehiculos	Acceso peatones	Rampa
Entre 2.000 y 5.000 m ²	1 entrada y 1 salida unidireccional independientes o diferenciados	1 salida por cada 2.000 m ² o fracción superior a 1.000 m ² . Al menos una será independiente de las entradas y salidas de vehiculos	Exclusivo o bidireccional
Mayor de 6.000 m ²	Accesos a 2 calles con entrada y salida independiente	Igual al anterior	Igual al anterior

Tabla 4.4: Condiciones de acceso para vehiculos y peatones

Los accesos se situarán, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

C) Altura libre de Garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinticinco centímetros (2,25) medidos en cualquier punto de su superficie.

D) Escalera en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

E) Ventilación de Garajes.

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.

F) Cubiertas de Garaje.

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, con un mínimo de ochenta (80) centímetros de espesor.

G) Utilización de los Garajes.

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 del bajo rasante.

H) Desagües.

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Sección sexta. Condiciones particulares del uso área de servicio

Artículo 182. Estación de servicio y estación de lavado y engrase.

1. En los suelos urbano y urbanizable se permitirán estas instalaciones en las zonas expresamente señaladas en los planos de ordenación del Plan o en las áreas calificadas como de uso industrial.

2. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse siempre y cuando se justifique en relación a una vía de tráfico interurbano.

En todo caso deberán cumplimentar toda la Normativa sectorial de aplicación.

CAPÍTULO SÉPTIMO

Uso Dotacional

Artículo 183. Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirva para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su edu-

cación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Educativo, que abarca la educación de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas de cualquier tipo y la investigación.

B) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

C) Casa de Hermandad, destinada a ubicación del simpecado y su carreta, la representación acogida y alojamiento del peregrino que acude en confraternización al Rocío, ya sea durante la romería o en cualquier época del año.

D) Servicios de Interés Público y Social (SIPS), que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a) Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización y mediante los servicios sociales. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b) Cultural, consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

c) Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del estado en todos sus niveles y se atiende a los ciudadanos.

d) Centros de comercio y mercado de abastos, consistente en el aprovisionamiento y consumo de productos para el abastecimiento de la población.

e) Servicios públicos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes, de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, de satisfacción a las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

f) Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

g) Protección y difusión territorial, que comprende los equipamientos que potencien la puesta en valor del patrimonio natural.

h) Defensa, que integran los espacios ligados a la defensa nacional.

i) Aparcamiento, consistente en los espacios bajo rasante de las zonas verdes, de los espacios libres y del viario destinados a la guarda y custodia de vehículos al servicio del conjunto de la población.

j) Ecuestre, que integran las dotaciones vinculadas al mundo del caballo.

k) Turismo de naturaleza, que comprende los usos dotacionales relacionadas con el impulso de las actividades turísticas en el medio natural.

Artículo 184. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones 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. Expresamente el plan indicará cuando la vinculación de uso dotacional tiene el carácter de Dotacional Privado (uso privado), en otro caso se entenderá siempre como Dotacional Público (uso público).

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se desti-

nen 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 185. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en la documentación gráfica se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 186. Sustitución de usos dotacionales.

Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Se requerirá informe técnico por el que quede cabalmente justificada la innecesariedad de la dotación o la inadecuación de su emplazamiento.

2. Sólo podrá sustituirse un uso dotacional por otro también dotacional. También podrá trasladarse su localización a otro emplazamiento.

3. La eliminación de un uso dotacional requerirá informe favorable de la administración competente sobre su innecesariedad y sobre la modificación de su zonificación.

4. En el caso de que se plantee distinta zonificación o uso urbanístico de espacios libres, dotaciones y equipamientos será necesario obtener informe favorable del Consejo Consultivo.

Artículo 187. 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 salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Artículo 188. Edificaciones especiales.

Las características de la edificación dotacional serán las determinadas por la Normativa específica de aplicación de estas NU y las condiciones particulares de la zona en que se localice o colindante.

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice o colindante, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle y la justificación de su correcta adaptación en el entorno.

Artículo 189. Plazas de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil.

Sección primera. Condiciones particulares de los usos pormenorizados

Artículo 190. Equipamiento educativo y deportivo.

Los edificios dotacionales docentes y deportivos no superarán la altura de dos (2) plantas y el suelo ocupado por instalaciones cubiertas no superará el setenta por ciento (70%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento e instalaciones no cubiertas.

Artículo 191. Casa de Hermandad.

Los edificios destinados a casa hermandad quedan regulados mediante la normas urbanísticas del núcleo urbano del Rocio del PGOU de Almonte y del Plan Especial de Protección del Santuario y Aldea del Rocio.

Artículo 192. Equipamiento administrativo y comercial.

1. Administrativo público. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas NU establezcan para dicho uso.

2. Mercados y centros de comercio básico. Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviese establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas NU.

Artículo 193. Servicios de interés público y social.

El resto de los equipamientos que siendo considerados servicios de interés público y social, no queden regulados por los artículos precedentes se regirán según lo establecido en el artículo 188 de estas NU.

Artículo 194. Condiciones particulares de los aparcamientos.

Los aparcamientos estarán emplazados en cualquier tipo de estos tipos:

- A) Bajo la rasante de los espacios libres.
- B) Bajo la rasante de la red viaria.
- C) En contacto con la red viaria y áreas de protección de viario. A nivel o semienterrados.

Artículo 195. Condiciones particulares para la construcción de los aparcamientos.

Excepto en los casos en que queden definidos por la documentación del PGOU, previa a la construcción será preciso la redacción y aprobación de un proyecto de urbanización en el que se resuelven las siguientes cuestiones:

- A) Incidencia sobre el tráfico de la zona.
- B) Afecciones sobre las infraestructuras y redes de servicio.
- C) Tratamiento del espacio público.
- D) Sistema de gestión.
- E) Sistema de ejecución.

CAPÍTULO OCTAVO

Uso espacios libres

Artículo 196. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso de espacios libres comprende la reserva de terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población. En razón de su destino, se caracterizan por ser espacios naturales abiertos con escasa edificación vinculada a la naturaleza del uso. Salvo expresa mención del planeamiento, la regulación hace referencia a espacios libres públicos (uso público).

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Jardines: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial, turístico o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

B) Parques Urbanos: son los espacios destinados al reposo y ocio de la población y a la cualificación ambiental y salubridad de las áreas urbanas, en apoyo al modelo

en determinados suelos, tanto, de áreas centrales como de extensión o se trate de espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa con actividades culturales.

C) Plazas: son los espacios libres de menor dimensión, pavimentados o no, que completan la red de espacios libres del modelo.

D) Paseos: son los espacios libres de marcado carácter lineal que complementan la estructura del sistema.

Artículo 197. Condiciones particulares de los jardines.

1. Los jardines, que se identifican en el Plano de ordenanzas, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

2. Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

A) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

B) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizados, áreas de arena y lámina de agua.

C) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

D) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios, así como las instalaciones para su práctica.

E) Áreas de plantación y ajardinamiento.

F) Instalaciones de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.

G) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

3. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura estarán a lo señalado en estas NU.

4. En las áreas libres procedentes de los planes parciales de urbanizaciones de iniciativa privada, y sin menoscabo de su régimen de dominio y uso público, el Ayuntamiento podrá otorgar concesiones, según lo establecido en la Legislación de Régimen Local, para utilización preferente. La concesión se otorgará a todas las comunidades o interesados que lo soliciten aunque no formen parte del área ordenada por el Plan Parcial.

5. La totalidad de los árboles existentes en el área calificada como jardines se conservará en su totalidad. Si por necesidad de la urbanización resultase inevitable la afectación de ejemplares se procederá a su trasplante, preferentemente en el propio jardín.

Artículo 198. Condiciones de los parques urbanos.

1. Los parques urbanos, que se identifican en el Plano de ordenanzas mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1. Las especies arbóreas y arbustivas a utilizar serán siempre autóctonas y correspondientes a la serie climática de Almonte.

3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por

cientos (5%), de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas. Las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

Artículo 199. Paseos.

1. La disposición de parques y jardines deberá, en algunos lugares, formar zonas verdes de tránsito, destinadas a comunicar localmente entre sí, espacios verdes significativos.

2. Los componentes básicos son:

A) Paseo de uso exclusivamente peatonal y/o de tránsito en bicicleta con tratamiento de áridos (arena y empedrados).

B) Zonas de defensa, bandas de protección ambiental con vegetación contra sonidos y contaminación.

C) Mobiliario, constituido por elementos urbanos emplazados en las áreas de estancia que se dispongan en el trayecto.

3. El pasillo verde evitará cruces a nivel con tráfico o se diseña con pasos preferenciales.

Artículo 200. Acceso a los edificios desde los espacios libres.

Desde los espacios libres de Sistemas Generales, se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

CAPÍTULO NOVENO

Uso transporte e infraestructuras

Artículo 201. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, y al transporte de mercancías. Salvo expresa referencia en otro sentido, el uso se considera como Uso Público.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Viario.

B) Marítimo, constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento del transporte marítimo como modo de transporte de personas y mercancías.

Artículo 202. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes NU.

Sección primera. Condiciones particulares de la red viaria

Artículo 203. Jerarquización de la red viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considera-

do los siguientes rangos, que se representan en el Plano de Jerarquía del Viario:

1. Autovías: vías de tráfico intenso de circunvalación, con separación de calzadas para cada sentido de circulación, con volúmenes importantes de tráfico de paso y altos niveles de servicio.

2. Carreteras: vías que no reuniendo las características geométricas y de tráfico de las anteriores, aseguran la comunicación vehicular de la ciudad con el territorio circundante.

3. Aparcamientos Generales: Las autovías, las carreteras y los Aparcamientos Generales se contemplan como viario interurbano de Sistema General.

4. Viario urbano principal: vías que sirven para desplazamientos urbanos continuos que permiten la continuidad en sus flujos. Son viarios de sistemas locales y localización obligada para el planeamiento de desarrollo, representándose en la documentación gráfica.

5. Otras vías o viario urbano secundario y viario local básico, cuya función es canalizar los tráficos capilares de acceso a las actividades.

Artículo 204. Características generales del viario.

1. Las vías principales se proyectarán para velocidades específicas de ochenta (80) kilómetros por hora. Dispondrán de doble calzada.

2. El resto del viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

3. Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determina la LCR. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan establece.

4. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en estas NU.

Artículo 205. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter de Uso Privado en los Planes y estudios de detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

Artículo 206. Apertura de las calles particulares.

1. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

2. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de

acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

3. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

4. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes NU.

Artículo 207. Vías de movilidad reducida.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas NU, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en estas NU.

Artículo 208. Vías para bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:

A) Carril bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.

B) Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

C) Acera-bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

Artículo 209. Franjas de reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalase.

Sección segunda. Condiciones particulares del uso de transporte marítimo

Artículo 210. Definición.

Está compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas que sirvan para el movimiento del transporte marítimo como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitar así, las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior.

Artículo 211. Condiciones de Desarrollo.

Previamente a la actuación sobre cualquier terreno adscrito por el Plan al transporte marítimo deberá ser

aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales, necesarias y urgentes. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

Artículo 212. Condiciones generales de diseño.

La construcción de instalaciones, el establecimiento de servidumbre y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema de transporte marítimo, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establezcan este Plan y los instrumentos de su desarrollo.

CAPÍTULO DÉCIMO

Uso infraestructuras y servicios urbanos básicos

Artículo 213. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso infraestructuras y servicios urbanos básicos comprende:

A) La Dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua y saneamiento, redes de energía, telefonía, residuos, etc.

2. Este Uso Global comprende los siguientes usos pormenorizados:

B) Servicios Urbanos Básicos, integrado por los terrenos destinados y afectos a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, suministro de aguas, saneamiento, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, eliminación de residuos, etc.

Sección primera. Condiciones particulares del uso de infraestructuras urbanas básicas

Artículo 214. Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan, como cualquier 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. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento de Almonte, a través de los Planes especiales de infraestructura, establecerá para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 215. Ejecución de las infraestructuras urbanas básicas.

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 en la legislación urbanística aplicable. A estos efectos, las determinaciones del Plan sobre instalaciones de infraestructuras llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Los terrenos así calificados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable podrán ser objeto de cesión gratuita en el marco de la ejecución urbanística del sector o área en que se localicen. Se garantizará la

titularidad municipal de dichos suelos, sin perjuicio de su posterior vinculación al uso infraestructural previsto. En suelo urbano consolidado se obtendrán por expropiación forzosa, siendo beneficiaria de la expropiación, en su caso, las compañías que presten el servicio público vinculado.

Artículo 216. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo, hasta que se proceda a su desmantelamiento.

Libro 5. De las normas generales de la edificación

CAPÍTULO PRIMERO

Tipos de obras y condiciones de la edificación

Artículo 217. Definición y Aplicación.

1. Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

2. 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 PGOU.

Artículo 218. Tipos de obras de edificación.

1. Las obras de edificación reguladas por las presentes NU establecen los siguientes tipos:

A) Obras de conservación y mantenimiento: son aquellas obras que tienen por finalidad mantener las condiciones y características iniciales de los edificios, incluso consolidando sus estructuras portantes o acondicionándolos para mejorar las condiciones de habitabilidad.

B) Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de toda o parte de una parcela. También se incluirán en esta clasificación las obras de ampliación.

C) Obras de demolición: son aquellas dirigidas a la demolición total o parcial de lo edificado.

D) Obras de restauración y rehabilitación. Son aquellas que tienen por objetivo la restitución de valores históricos y arquitectónicos o que se encaminan a restablecer en su estado inicial y uso un edificio.

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 219. 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 y de las ordenanzas de zona o el

planeamiento de desarrollo, 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 posición del edificio en la parcela.
- C) Condiciones de ocupación de la parcela por el edificio.
- D) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- E) Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- F) Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
- G) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
- H) Condiciones de seguridad de los edificios.
- I) Condiciones ambientales.
- J) Condiciones de estética.

3. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el plan parcial correspondiente.

CAPÍTULO SEGUNDO

Condiciones de la parcela

Artículo 220. Definición y aplicación.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de nueva edificación, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 221. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

Artículo 222. Segregación y agregación de parcelas.

1. Se entiende por segregación la operación de dividir parcelas catastrales, y por agregación la operación inversa a la anterior.

2. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por las presentes NU.

Artículo 223. Delimitación e identificación de parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, y en su caso, parcelación. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 224. Parcelación.

1. Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

A) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

B) Cuando en las ordenanzas de zona o en los planes parciales o especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus

lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

C) Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

A) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

B) Cuando en las ordenanzas de zona o en los planes parciales o especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

C) Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 225. Linderos.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Artículo 226. Parcela.

Se entiende por parcela la superficie de terreno delimitada como unidad predial y comprendida dentro de la de las alineaciones exteriores.

Artículo 227. Condiciones para la edificación de una parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

A) Condiciones de planeamiento: haber adquirido el derecho a edificar, a través de la obtención de la licencia, por ser el proyecto conforme con la presente ordenación.

B) Condiciones de urbanización:

a) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

b) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del RGU, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo 1.

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezca el PGOU las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el PGOU o los instrumentos que lo desarrollen en relación a todos sus parámetros y a las condiciones de uso y zona.

CAPÍTULO TERCERO

Condiciones de posición del edificio en la parcela

Artículo 228. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación.

Artículo 229. Alineación exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación completa del PGOU o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 230. Separación a linderos.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

Artículo 231. Retranqueos.

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.

Artículo 232. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 233. Edificios colindantes.

Son construcciones aledañas que se entenderán separadas si las Normas prevén un ancho de banda sin edificar entre las mismas, estén o no dispuestos o formando parte de la misma parcela.

Artículo 234. Posición de la edificación respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

A) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

B) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

C) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas NU o planeamiento de desarrollo, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 235. Rasantes.

Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

Artículo 236. Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del suelo urbano serán las grafiadas en el plano de ordenación completa a escala 1:2.000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del PGOU.

Artículo 237. Cuerpos volados.

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de planta baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

Artículo 238. Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en planta baja de una edificación.

CAPITULO CUARTO**Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación****Artículo 239. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 240. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admitan porches cubiertos, la superficie de los mismos se incluirá en el cómputo de la superficie ocupada.

Artículo 241. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 242. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición el aprovechamiento neto y ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y de estética que, en cada caso, sean de aplicación al edificio principal.

CAPÍTULO QUINTO**Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento****Artículo 243. Definición y aplicación.**

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

2. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

3. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes:

A) Superficie edificada por planta.

B) Superficie edificada total.

Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 244. Superficie útil.

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 siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 245. Coeficiente de edificabilidad.

Coeficiente de edificabilidad 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 (m^2t) por metros cuadrados de la superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo 246. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada a efectos del aprovechamiento real se seguirán los siguientes criterios:

1. Se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante conforme al art. 136 de estas NU, los pasajes de acceso cubiertos y los patios interiores de parcela que estén cubiertos.

2. Computarán también íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores, castilletes y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y las edificaciones auxiliares.

CAPÍTULO SEXTO

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 247. Sólido capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante

Artículo 248. 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 referencia hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

4. En número de plantas se expresará referido por encima de la cota de la rasante, incluida la planta baja.

Artículo 249. Altura máxima.

1. Altura máxima 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. En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Artículo 250. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

A) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a cuarenta (40) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

B) Los petos de barandilla de fachadas.

C) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana.

D) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

E) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

F) Pérgolas, Belvederes, etc.

Artículo 251. 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:

a) 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.

b) 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 éstos 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 o plazas:

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.A.a anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la me-

nor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El parámetro originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.B.b) de este artículo.

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 desarrolle 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.

Artículo 252. Planta.

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

Artículo 253. 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 en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida ente 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 254. Planta sótano.

1. Se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un (1) metro sobre el nivel definitivo del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de un (1) metro por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de planta baja.

3. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida por cada Ordenanza específica de zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de

dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Artículo 255. Planta piso.

1. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

2. La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros. 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 256. Áticos y plantas bajo cubierta.

1. 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.

2. Solo se permitirán los áticos, que tendrán la misma altura que las plantas de piso, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares.

3. Planta 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.

4. Las plantas bajo cubierta, igualmente sólo se autorizan donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 257. Planta baja.

1. Se define como planta baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se señalen.

2. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a uno con cincuenta (1,50) metros 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.

Artículo 258. Patios.

Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

Patio de parcela: es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

A) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

B) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 259. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros 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.

Artículo 260. 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 parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

Artículo 261. Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:

A) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H:3), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.

B) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) metros cuadrados.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

A) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo 259.

B) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Uso del local	En relación absoluta con la altura	(m)
Patios vivideros	H	8,00
Patios de luces	Si iluminan piezas habitables excepto la cocina	H/3
	Si sólo ilumina la cocina	H/4
Patios de ventilación	H/5	2,00

Tabla 5.1: Dimensiones mínimas de los patios de parcelas en viviendas plurifamiliares

a) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

b) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las

distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

c) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido.

Artículo 262. 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 él abran huecos de luces o de ventilación.

Artículo 263. Acceso a patio.

Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

Artículo 264. Construcciones en los patios.

En las zonas de uso determinado residencial 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.

Artículo 265. Cubrición de patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación en las viviendas unifamiliares 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 el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 266. 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.

CAPÍTULO SÉPTIMO

Condiciones de calidad e higiene de los edificios

Artículo 267. Definición y 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.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total.

3. 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.

Artículo 268. Condiciones de aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenida en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.

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. Las carpinterías exteriores cumplirán las Normas Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Artículo 269. Piezas habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación.

A) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

B) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

C) 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.

D) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 270. Piezas habitables en planta sótano y semisótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

Artículo 271. 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. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. 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.

CAPÍTULO OCTAVO

Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

Artículo 272. 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 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 el Ayuntamiento de Almonte promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las NTE.

Artículo 273. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/79 de 16 de marzo y en virtud de las facultades propias de este PGOU, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado RD 928/1979.

4. A estos efectos será preceptivo el informe técnico de los Servicios Municipales y de la Mancomunidad de Aguas del Condado.

Artículo 274. Dotación de agua caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 275. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 276. Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

Artículo 277. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Artículo 278. Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Artículo 279. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 280. Combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicaciones, 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 281. Energías alternativas.

Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones que a cada uso le sean de aplicación, los edificios de nueva construcción deberán prever 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. Esta instalación deberá estar en funcionamiento en el momento de otorgar la licencia de primer uso.

Artículo 282. Telefonía y telecomunicaciones.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones 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 cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telecomunicaciones, 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, y en su caso, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 283. Radio y televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas 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 284. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para los servicios de correos.

Artículo 285. Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, le haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Artículo 286. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de los servicios municipales.

Artículo 287. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Cabrán autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su ocupación en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a la propiedad contigua, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento de Almonte podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 288. Evacuación de residuos sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Complementariamente regirán las condiciones del RDLDRSU. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. 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 (puntos limpios definidos en los planos de equipamientos del medio urbano).

4. Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 42/75 de 19 de noviembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos y en la reglamentación sobre residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 289. Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá dis-

poner de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que a ventilación y climatización del local se hará sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

4. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

5. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos y otras molestias sobre el espacio público.

Artículo 290. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse con desniveles que no puedan salvarse con rampas que cumplan el RD 72/92, dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios, en base a la normativa en vigor.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías y otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el RAE y Disposiciones complementarias.

CAPÍTULO NOVENO

Condiciones de seguridad de los edificios

Artículo 291. Definición y aplicación.

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

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 produjeren obras de acondicionamiento y reforma. 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 la misma.

3. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 292. 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. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

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 cincuenta (50) 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.

Artículo 293. 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 294. Señalización en los edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaño en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 295. Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas.

Artículo 296. Circulación interior.

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. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

A) Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.

B) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

C) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 297. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en las normativas del uso a que se destine el edificio o local, y en concreto a la NBE-CPI/96.

2. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientemente avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las inferiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios

de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de otros fines. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

Artículo 298. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan. Las condiciones serán las establecidas en el RD 72/92.

Artículo 299. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios será de aplicación la Normativa de eliminación de Barreras Arquitectónicas, y en especial el Decreto 72/92 de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

Artículo 300. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del país.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento de Almonte tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. 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.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 301. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 302. Prevención de las caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepecho y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) cen-

tímetros ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

4. Los pretilos de azotea en situación de medianería contarán con una altura de 1,80 m. Resolviéndose el encuentro con el pretil de fachada mediante escalonamiento de altura del pretil medianero.

Artículo 303. Condiciones especiales de los locales para estancia de automóviles.

En los locales destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

A) Constructivas:

a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

d) Deberá cumplir las determinaciones establecidas en la Norma Básica de la edificación NBE-CPI/96.

B) De ventilación:

a) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejada quince (15) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de emisión.

b) Se entenderá por ventilación natural aquella en que existe un (1) metro cuadrado de sección en los

huecos o conductos de aireación por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos (2) bocas en proyección vertical sobre el suelo, por cada uno de los cuadros de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

C) En la instalación de calefacción:

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

D) En los medios de iluminación:

a) La iluminación artificial de los locales se realizará solo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

b) Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

E) Dotaciones de prevención:

a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4) como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otro más por cada tres mil (3.000) metros cuadrados de exceso.

En los locales de superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) metros cuadrados de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.

b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

c) Los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

d) Si los locales tuvieran tres o más plantas y superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte mas cercana a la vía pública.

e) Se instalará en cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina. Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

f) No será necesario prever aparatos de extinción en los locales de menos de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie, conforme a lo establecido en el número 1, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de veinticinco (25) litros de capacidad y una pala para lanzamiento.

g) En todo caso se cumplirá lo dispuesto en la NBE-CPI/96.

CAPÍTULO DÉCIMO

Condiciones ambientales

Artículo 304. Definición y aplicación.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

2. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas NU.

3. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 305. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que cumplan las condiciones ambientales de aplicación o dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

A) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

B) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

C) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.

D) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.

E) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

F) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 306. Lugares de observación de las condiciones.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes NU. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

A) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

B) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 307. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 308. Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 305 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

Actividad	LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR	
	Transmisión Máxima (dBA)	
	Día (7-23 horas)	Noche (23-7 horas)
Actividad Colindante	-	-
Actividad Industrial. Serv. Urbanos no admvtos.	70	55
Actividades Comerciales	65	55
Residencia. Servicios Terciarios no comerciales	-	-
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

Tabla 5.2: Límites de emisión sonora transmitida al exterior

Actividad	LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES	
	Recepción Máxima (dBA)	
	Día (7-23 horas)	Noche (23-7 horas)
Equipamiento	25	20
Sanitario y bienestar social	30	30
Educativo	40	30

Actividad	Recepción Máxima (dBA)	
	Día (7-23 horas)	Noche (23-7 horas)
Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios	-	-
Hospedaje	40	30
Oficinas	-	45
Comercio	55	55
Residencial	-	-
Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	50	40

Tabla 5.3: Límites de recepción sonora en el interior de los locales

En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dBA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Se cumplirá el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/96, de 20 de febrero) y las ordenanzas municipales que regulen o puedan regular esta cuestión

Artículo 309. Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 5.10.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (VPals= $10 \log 3.200 A2 N3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LÍMITES DE VIBRACIONES	
Lugar	Vibración (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Tabla 5.4: Límites de vibraciones

Artículo 310. Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 305 no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 311. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

Artículo 312. Vertidos industriales.

El vertido a las redes generales de saneamiento procedente de procesos de elaboración deberá hacerse en las condiciones que establece el vigente RMS con las limitaciones y prohibiciones en el mismo contenidas.

En todo caso se cumplirá lo establecido en estas Normas.

CAPÍTULO UNDÉCIMO

Condiciones de estética

Artículo 313. Definición y aplicación.

1. 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. 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.

2. 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 estéticas que se establece en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 314. Armonización de las construcciones con 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 exigirá 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 315. Salvaguarda de la estética 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 de Almonte, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, 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 nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con la legislación del Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4. Los planes parciales, planes especiales, estudios de detalle o estudios paisajísticos, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios formales. 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 con-

servar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paisaje, 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.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/200, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Artículo 316. 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 NU.

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.

3. 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, diferenciando 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.

Artículo 317. 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 impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y trasera se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 318. Tratamiento de las plantas bajas.

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.

Artículo 319. 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, estéticas de cada zona.

Artículo 320. Modificación de fachadas.

1. En edificios no protegidos, 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. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

3. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o todos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas solución en los huecos.

Artículo 321. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá 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 doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. 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.

Artículo 322. Plantas bajas porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no lesione los valores ambientales del lugar.

Artículo 323. 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 324. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire podrán sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 325. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, excepto los ya existentes en el casco histórico y los permitidos según las ordenanzas particulares de zona.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, no se permitirán los cuerpos salientes.

Artículo 326. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, siguientes particularidades:

A) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

B) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

C) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

D) En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 327. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas puedan establecer las NU.

Artículo 328. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. Las aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 329. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 330. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. 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.

4. Los patios o espacios libres existente en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. 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.

6. 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 331. 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. No obstante el Plan determina los espacios en los que es preceptivo elaborar con anterioridad al otorgamiento de licencia un Plan especial de ordenación y adecuación paisajística o estudio paisajístico.

3. La administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar 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.

4. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

Artículo 332. Cornisas y aleros.

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ochenta (80) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

2. Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

Artículo 333. Marquesinas.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

A) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

B) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 334. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 325 apartado 2.

Artículo 335. Muestras.

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

A) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

B) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en el recinto histórico y en edificios catalogados, más que las letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

C) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

D) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga la finca, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

E) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

F) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros de anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente.

G) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de estas Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para éstas en las fachadas.

2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de la fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de la muestra.

Artículo 336. Banderines.

1. Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones en el artículo 5.11.14. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noven-

ta (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el artículo 5.11.23.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

Artículo 337. Publicidad en carreteras.

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable.

2. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

A) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

B) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

C) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros de lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

D) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Libro 6. De las normas de urbanización

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 338. Aplicación.

Las NU contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal de Almonte, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 339. 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 Almonte, y en los plazos fijados al efecto.

Artículo 340. Eliminación de barreras urbanísticas.

El diseño de calles, plazas y otros espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones de eliminación de barreras urbanísticas que establece el Decreto 72/92 de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

CAPÍTULO SEGUNDO

La urbanización de los espacios viarios

Artículo 341. Definición de red viaria.

Se entenderá por red viaria aquellos espacios que se destinen a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte

colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el aparcamiento de vehículos.

Artículo 342. Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del centro histórico, de las barriadas tradicionales y autoconstruidas, y parcelaciones periféricas existentes, se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de cien (100) centímetros, salvo cuando se prevea una fuerte actividad peatonal, en cuyo caso el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de «calle de movilidad reducida» (artículo 346).

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

A) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

B) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública como rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuellas de treinta (30) centímetros.

C) Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Éstos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en el artículo 345.

Artículo 343. Condiciones de diseño del viario.

1. Los elementos de la red viaria cuya traza discorra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las instrucciones de carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la administración del Estado y de la Comunidad Autónoma.

2. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la legislación de carreteras.

3. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los or-

ganismos competentes de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas NU. En todo caso la sección o latitud mínima de todas las vías públicas de nueva ejecución, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, será de diez (10) metros, con un mínimo de (1,50) un metro y cincuenta centímetros de acerado.

4. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representara modificación del Plan, habrá de atenerse al resto de los criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

5. Para el dimensionamiento del resto de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

- A) Aceras, los establecidos en el artículo 342.
- B) Calzadas:

a) Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos treinta (230) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en líneas.

b) Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primeras y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y mejor organización del tráfico en cada uno de los tipos de vías.

6. Queda prohibida la construcción de estructuras elevadas para salvar cruces en el sistema viario, salvo aquellas específicamente señaladas en la documentación gráfica del Plan y en estas NU, para las vías de rango metropolitano e interurbano.

Artículo 344. Accesos de las vías particulares a la red de carreteras.

1. En general los accesos a la red de carreteras se regirán, en su diseño, determinaciones y procedimiento de autorización, por la normativa sectorial que le sea de aplicación en función de la categoría y clasificación de la vía, así como de su titularidad.

2. El marco de regulación de referencia es la Ley Estatal 25/1988 de Carreteras, la Ley Autonómica 8/2001 de Carreteras de Andalucía, el Real Decreto 1812/1994 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios y la Orden de 27 de diciembre de 1999 por la que se aprueba la Norma 3.1-IC. Trazado, de la Instrucción de Carreteras. Serán de aplicación éstas o las normas que las sustituyan, modifiquen o actualicen, en su caso.

Artículo 345. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriva en de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, establecido esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. 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.

4. 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.

5. Los pasos de peatones dispondrán de la misma rasante que las sendas peatonales.

Artículo 346. Vías de movilidad reducida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera, por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables ente los distintos elementos de la sección transversal de las calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehículo deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario.

2. Las entradas y salidas de las calles de movilidad reducida deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Artículo 347. Vías para bicicletas.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

Artículo 348. Estacionamiento en vía pública.

1. Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

A) Unidireccional (a uno o ambos lados):

- a) Aparcamiento en línea, dos con treinta (2,3) metros.
- b) Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.

c) Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

B) Bidireccional:

a) Aparcamiento en línea, doscientos treinta (230) centímetros.

b) Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.

c) Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

2. Cada dos (2) plazas de aparcamiento en línea o cada tres (3) plazas en batería, se plantará un árbol que, además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos.

CAPÍTULO TERCERO

La urbanización de los espacios libres

Artículo 349. Urbanización.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular en las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y bancadas 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 350. Servidumbre de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

CAPÍTULO CUARTO

Las infraestructuras urbanas básicas

Artículo 351. El dimensionamiento y materiales de las redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán en función de los usos e intensidades previstos, teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, 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 materiales empleados en las obras de urbanización públicas deberán asumir las recomendaciones planteadas en el Anexo II del Plan «Análisis de materiales ecoeficientes». En los sectores de uso global turístico cuya urbanización corresponda a la iniciativa privada será recomendable el cumplimiento del anexo enunciado.

Artículo 352. Red de abastecimiento de agua.

1. En cada núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezcan el Ayuntamiento y la Mancomunidad de Aguas del Condado

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán

fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. Se dispondrán bocas de incendio suficientes según el uso y el riesgo existente y, como mínimo, una cada 200 m. de viario. Asimismo, se dispondrán bocas de riego en los espacios ajardinados que deben conectarse al sistema de reciclado de las aguas residuales.

Artículo 353. Dimensiones de los elementos de la red de abastecimientos.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar será la que establezca el Ayuntamiento de Almonte y la Mancomunidad de Aguas del Condado.

2. El diámetro mínimo será de noventa (90) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5, y 1,5 metros por segundo.

Artículo 354. Condiciones de potabilidad.

El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 355. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

Artículo 356. Drenaje de aguas pluviales en áreas de baja densidad.

1. En áreas de baja densidad la red de drenaje, que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que éstas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

5. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Artículo 357. Prohibición del uso de fosas sépticas y pozos negros.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas y pozos negros en cualquier tipo de suelo.

Artículo 358. Disposiciones generales para otras conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación del dominio público municipal, con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla y los que establece la documentación gráfica del Plan.

Artículo 359. Tendidos aéreos en las proximidades de carreteras.

1. En general todo tendido próximo a la red de carreteras se regirá, en su implantación y procedimiento de autorización, por la normativa sectorial que le sea de aplicación en función de la categoría y clasificación de la vía, así como de su titularidad.

2. El marco de regulación de referencia es la Ley Estatal 25/1988 de Carreteras, la Ley Autonómica 8/2001 de Carreteras de Andalucía, el Real Decreto 1812/1994 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Serán de aplicación éstas o las normas que las sustituyan, modifiquen o completen, en su caso.

Artículo 360. Tendidos aéreos en el medio urbano.

En los proyectos de reurbanización de los núcleos urbanos, se incluirá la instalación subterránea de la red de energía eléctrica y telecomunicaciones.

Queda prohibido cualquier tendido aéreo en el medio urbano.

Artículo 361. Infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica y telecomunicaciones.

1. 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 del alumbrado público, mediante certificación expedida por la compañía suministradora de este servicio.

La red se diseñará de acuerdo con los criterios técnicos e instrucciones de dicha compañía y cumpliendo las disposiciones legales, en especial el Reglamento sobre acometidas eléctricas y las Normas Tecnológicas y ordenanzas municipales al efecto. Los tendidos serán subterráneos, disponiéndose a lo largo de las calles y bajo las aceras las canalizaciones correspondientes. Los centros de transformación estarán integrados en el paisaje urbano del sector.

En los proyectos se preverán las canalizaciones para las redes telefónicas y de otras infraestructuras de telecomunicaciones que se implantarán por las compañías titulares o concesionarias del servicio.

2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

3. En el suelo urbano todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

4. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

5. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

6. En los sectores de uso global turístico, en las urbanizaciones promovidas por la administración pública, así como en los enclaves turísticos del suelo no urbanizable será obligatorio la incorporación de energías renovables, al menos, en el suministro del alumbrado público.

Artículo 362. Recogida de residuos sólidos urbanos

En los proyectos de Urbanización se hará necesario que cuenten con la dotación suficiente de contenedores de recepción de residuos sólidos urbanos mediante sistema de buzones en superficie para realizar los vertidos a recipientes soterrados ajustados a las características técnicas de la empresa en cuanto a normas de ejecución, encargada de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos.

Se dispondrá un contenedor por cada 30 viviendas y deberán disponer de recipientes para la recogida selectiva de residuos.

Artículo 363. Ordenación del subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Se prohíbe cualquier tendido aéreo en áreas de nueva urbanización, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

Artículo 364. Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.

Las obras de implantación o reforma de las redes de infraestructuras requerirán licencia municipal, en cuya concesión el Ayuntamiento de Almonte podrá establecer condiciones en orden a que se coordinen en el tiempo las intervenciones en los diversos servicios con el fin de causar el mínimo de molestias a la población y de gastos de reposición de pavimentos.

Libro 7. Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo

TÍTULO I

LICENCIAS

CAPÍTULO PRIMERO

Licencias y obras diversas

Artículo 365. Actos de edificación y uso del suelo.

1. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:

A) Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.

B) Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones o industrias existentes.

C) La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

D) Las de modificación del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.

E) Las de modificación de la disposición interior de los edificios e industrias existentes.

F) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

G) Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o áreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto los expresamente contenidas en los proyectos de urbanización o proyectos de obras ordinarias, autorizadas por su aprobación.

H) Las parcelaciones.

I) Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, terraplenado, vertido, etc.) y demás obras de urbanización o edificación aprobado.

J) La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.

K) Los usos de carácter provisional.

L) El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.

M) La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.

N) La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminentes y el vertido de sus escombros.

O) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).

P) La corta de los árboles, constituyan o no masa arbórea, la roza y el descepe.

Q) Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.

R) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistema publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).

S) Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.)

2. La sujeción previa licencia municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos del Estado y Entidades de derecho público que administren bienes estatales y las que afectan a terrenos de dominio público o zonas de influencia o servidumbre aéreas, ferroviarias, red viaria, de protección histórico-artísticas, etc., que precisen previamente autorización del Órgano administrativo competente.

3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del ente titular del dominio público.

Artículo 366. Obras menores sujetas a licencia.

1. Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia previa municipal e incluidas en el artículo anterior, las siguientes:

A) La que se realicen en la vía pública relacionadas con edificación contigua:

a) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obra mayor.

c) Construcción de barracones y kioscos para la exposición y venta.

d) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos salvo los que ofrezcan peligro que serán consideradas obra mayor.

e) Colocación de anuncios y bastidores para ellos, salvo los que ofreciesen peligrosidad que estarán sujetos a licencia de obras mayores.

f) Colocación de postes de todo tipo (D).

g) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a la vía pública.

h) Instalación de marquesinas para comercio (P y D).

B) Obras auxiliares de la construcción:

a) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.

b) Construcción de andamios y similares (D).

c) Ejecución de calas, pozos y senderos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencias de obra mayor (D).

d) Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (P y D).

e) Acodalamiento de fachadas (D).

f) Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción (P y D).

g) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio (P y D).

h) Construcción e instalación de barracas provisionales de obra.

C) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:

a) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética (D).

b) Reparaciones de cubiertas y azoteas (D).

c) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos interés histórico-artístico y que requieran andamios (D).

d) Colocación de puertas y persianas en aberturas.

e) Colocación de rejas.

f) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

g) Construcción de pozos y fosas sépticas (D).

h) Apertura o modificación de balcones, repisas o elementos salientes (D).

i) Cambio o reparación de elementos estructurales (P y D).

j) Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales (P y D), sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos para estas obras.

k) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales (D).

l) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes (P y D).

m) Construcción y edificación de escaparates.

n) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores (D).

o) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas (D).

p) Cobertizos ligeros o abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor a 50 m² y cuya altura total no exceda de 5 m. (P y D).

q) En general, las obras interiores que no supongan cambios en las alturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución del edificio conforme a los siguientes criterios:

- Que no se incidan en la estructura ni en la fachada del edificio.

- Que no precisen dirección de obra.

- Que modifiquen usos existentes.

- Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad del facultativo.

D) Obras en solares o patios:

a) Establecimiento vallas o cercas definitivas.

b) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²), de superficie total (D).

c) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) por debajo del mismo, en algún punto (P y D).

d) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

e) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública (D).

2. Las obras menores contendrán la documentación abreviada, conforme al artículo 247 de estas Normas, salvo que algunas de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

Artículo 367. Actos realizados sin licencia.

Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, dará lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y disciplinaria prevista en la legislación vigente.

Artículo 368. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Almonte, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicaciones previas.

Artículo 369. Régimen de la licencia.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvando el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con

motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al subjetivo, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de régimen local que resulte aplicable, por lo dispuesto en las presentes normas y en las ordenanzas municipales.

6. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 370. Contenido de la licencia.

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido por las Normas en su documentación técnica y en sus Normas Urbanísticas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, de las normas básicas de edificación (NBE).

3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a los servicios técnicos del Ayuntamiento en solicitud de información.

4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del Proyecto aprobado, en el que se hará constar, mediante diligencia suscrita por el secretario, la fecha del acuerdo de aprobación y consiguiente concesión de licencia, sellado y que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

6. Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras importantes de la edificación de la primera etapa, salvo el caso de prefabricación seriada.

Artículo 371. Plazos de vigencia de las licencias.

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia, que en ningún caso excederá de seis meses.

2. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.

3. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras

mayores y que implícitamente se ampararan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número 1 anterior y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.

4. No obstante, el titular o causahabiente de la licencia dentro de dichos plazos respectivos, podrá solicitar justificadamente una prórroga del mismo, que la administración podrá conceder o denegar, motivadamente.

5. La caducidad se producirá por el transcurso del plazo de iniciación establecido en la licencia, o en su caso, el de la prórroga, previa audiencia del interesado.

6. La prórroga de los plazos de iniciación a que se refiere el párrafo 4, devengará las correspondientes tasas, proporcionales al tiempo solicitado para la misma respecto al total devengado con la licencia inicialmente otorgada.

7. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.

8. El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de su iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este artículo, según el tipo de obra a ejecutar.

9. Caducará la licencia por el transcurso del plazo señalado para su finalización, previa audiencia del interesado.

Artículo 372. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.

1. A los efectos en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

A) Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Almonte y obtenido el acta de tira de cuerda.

B) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.

2. Caducará, asimismo la licencia, cuando las obras se hayan paralizado, o no proseguido a ritmo normal, durante más del plazo de interrupción establecido en la licencia.

3. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o sus prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras prevista en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva a que se refiere el número 7 del artículo anterior. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

4. El plazo de prórroga para la conclusión de las obras se determinará en función de las obras ejecutadas y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga.

5. Lo establecido en este artículo lo es sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre suspen-

sión de licencias y edificación forzosa o de la que procede, según la naturaleza de la licencia que se trate.

6. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerará en suspenso, interrumpiéndose de obras de inmediato.

Artículo 373. Obligaciones del titular de la licencia.

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

A) Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.

B) Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

C) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcornoques, parterres, blancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galería de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

D) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca; salvo cuando se incluyera en las obras del proyecto de urbanización.

3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

CAPÍTULO SEGUNDO

Tramitación de solicitudes de licencia

Artículo 374. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, en el que sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas. También se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Todos los documentos antes citados deberán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el colegio oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por duplicado.

3. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos a tasas correspon-

dientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

4. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Artículo 375. Solicitud de licencia.

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las indicaciones señaladas en el mismo.

2. Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el registro del Ayuntamiento de Almonte, acompañadas del abono de las tasas.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes de la sección.

Artículo 376. Silencio administrativo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la ley del suelo, de las Normas y de los planes, normas, proyectos y programas que se aprueben en desarrollo de éste.

Artículo 377. Aportación de autorizaciones concurrentes.

Las autorizaciones que deban otorgar otros Organismos con competencias concurrentes habrán de adjuntarse en la solicitud de la licencia, no considerándose la documentación completa del proyecto hasta que se aporten aquéllas, a los efectos del cómputo de plazos y en el caso de que las mismas condicionen el otorgamiento de la licencia urbanística.

CAPÍTULO TERCERO

Documentación

Artículo 378. Obras con documentación abreviada.

1. Las solicitudes de licencia de obra menor irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

2. En los supuestos de obras menores se requerirá además, cuando así se indique respectivamente con las letras P y D, lo siguiente:

P: Presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el colegio profesional respectivo.

D: Dirección facultativa justificada mediante hoja de encargo de dirección visada por el correspondiente colegio profesional.

3. La solicitud se acompañará de los documentos siguientes:

A) Un ejemplar del presupuesto y del croquis de la obra con expresión de sus dimensiones.

B) En las obras menores que afecten a edificios catalogados se exigirán, además de planos y direcciones facultativas, los documentos, gráficos, fotografías y croquis que resulten precisos, en su caso.

4. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que el Ayuntamiento de Almonte no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

Artículo 379. Requisitos del proyecto técnico.

1. En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste será firmado por el interesado y por el técnico facultativo competente y visado por el correspondiente colegio profesional figurado, junto a la firma, el nombre y apellidos del técnico.

2. El proyecto técnico definirá, justificará y volverá las obras e instalaciones, amparándose en las normas de buena construcción, con una presentación que facilite su inspección.

Artículo 380. Documentación para licencia de segregación o parcelación.

1. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

A) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación que describirá la finca a parcelar; se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación, y se describan las parcelas resultantes, con expresión de sus superficies y localización.

B) Certificado de dominio y estado cargas y documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

C) Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:2.000.

D) Plano topográfico de información a escala 1:500, en el que sitúen las lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.

E) Plano de parcelación a escala 1:500.

2. La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior, se presentarán por triplicado.

Artículo 381. Documentación para licencia de obras de urbanización ordinarias.

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el proyecto de urbanización aprobado, se acompañarán los siguientes documentos por triplicado:

A) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

B) Proyecto técnico.

C) En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar:

I. Demolición.

II. Movimiento de tierras.

- III. Obras de fábrica.
- IV. Pavimentación.
- V. Abastecimiento y distribución de agua potable.
- VI. Evacuación de aguas y saneamiento.
- VII. Redes de energía eléctrica, alumbrado y telecomunicaciones.
- VIII. Plantaciones de arbolado y jardinería.
- IX. Eliminación de barreras arquitectónicas.

3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos descritos en el libro III para los proyectos de urbanización.

4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscritas por el promotor y su técnico.

5. Depósito de garantía. El solicitante deberá prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, y en la cuantía prevista en el art. 107 de estas NU

Artículo 382. Documentación para movimiento de tierras.

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el artículo 366 de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

A) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.

B) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.

C) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para precisar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.

D) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

2. El Ayuntamiento de Almonte podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artículo 383. Documentación para la licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

A) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes so-

bre el terreno, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en esta ordenanza.

B) Proyecto técnico por triplicado, en los casos en que la petición de la licencia afecte a competencias concurrentes. Habrán de ajustar las autorizaciones y los ejemplares diligenciados, los organismos competentes.

C) Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmonte, o rebaje de tierras, se adjuntarán los documentos complementarios que se relacionan en los epígrafes A, B y C del párrafo 1 del artículo anterior y el acreditativo del cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 3 del propio artículo.

2. El proyecto técnico a que se refiere el apartado b) del número anterior, contendrá como mínimo, los siguientes documentos por triplicado y en formato UNE A-4, debidamente visado y encuadernado:

A) Memoria con justificación de cumplir todas las ordenanzas y normas de aplicación, con atención especial al cumplimiento del Decreto 72/1992, de eliminación de barreras arquitectónicas.

B) Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas) a escala 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones (a escalas 1:100 o mayores), debidamente acotados; señalándose en línea continua en caso de obras de reforma, lo existente que se mantiene, en línea de trazos lo nuevo y en línea de puntos lo que se hayan de demoler.

C) Oficios de direcciones facultativas de los técnicos superiores y medios legalmente autorizados.

D) Nombramiento de contratista u hoja provisional.

E) Cuestionario de estadística municipal y de fiscalía.

F) Copia del título de propiedad.

G) Informes y planos diligenciados por las compañías suministradoras, sobre las acometidas correspondientes.

3. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de servicios de las entidades locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la licencia de instalación, si fuere procedente y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la administración.

4. En virtud y además del número anterior, los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de instalación y alojen actividades que se presuma puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Artículo 384. Documentación para la licencia de demolición.

1. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

A) Tres ejemplares del proyecto de demolición.

B) Tres ejemplares del proyecto de obra nueva.

C) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.

Artículo 385. Documentación para licencia de apeos.

1. Se exigirá los mismos documentos que para las licencias de derribos.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios; en caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente para el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

3. En todo caso cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tomapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente al Ayuntamiento de Almonte, de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente se exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

Artículo 386. Condiciones para la licencia de vallado de obras.

1. Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra, o simultáneamente con ésta.

2. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar en la acera un paso libre de 1 metro de ancho para peatones o, si ésta no fuese capaz se reservará un paso de 1 a 2 metros de la calzada para peatones, debidamente protegidos contra vehículos.

3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro de la valla, el Ayuntamiento de Almonte fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección, que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales el Ayuntamiento de Almonte ordenará la adopción de medidas de carácter extraordinario.

4. Cuando las obras e instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las obras de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligado el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando esté constituido el cerramiento definitivo.

6. Será obligada la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de la vallas.

7. Las instalaciones de las vallas se entienden siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas, por igual período deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 387. Documentación para la licencia de grúas torre.

1. Con la solicitud de licencia para la instalación de uso de grúas torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

A) A. Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

B) Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberá hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

C) Documento visado por el correspondiente colegio oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

D) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

E) Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria.

2. La petición de licencia para instalación y uso de la grúa podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en que vayan a utilizarse, con los documentos, en todo caso, referidos en el número anterior.

Artículo 388. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.

1. La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por triplicado según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el colegio oficial que corresponda:

A) Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas Normas;

tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.

B) Plano del local de escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así mismo se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicándose sus potencias en C. V., acotándose en cada local y detalladamente.

C) Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a 50 metros.

D) Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.

2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma.

Artículo 389. Documentación previa a la licencia.

1. La solicitud de autorización para poder construir en suelo no urbanizable, según la zona y subclase de éste, distinguirá:

A) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca.

B) Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

C) Viviendas unifamiliares aisladas, con destino a los usuarios de las explotaciones agrarias de cualquier índole.

D) Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Para construcciones o instalaciones de los tipos A y B, se presentará con la instancia:

A) Proyecto de edificación del facultativo competente, visado por el colegio profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra a la explotación para la que solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características.

B) Certificación acreditativa de cumplimiento de los Planes y Normas de la Administración de Agricultura o de Obras Públicas, en su caso, con evaluación económica de la rentabilidad de la explotación agraria.

C) Licencia de apertura, en caso de explotaciones agrícolas clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

D) Documentos (fotos, planos, croquis) que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.

3. Para construcciones de los tipos C y D, junto con la instancia se presentará la documentación requerida en los artículos 42, 43 y 50 de la LOUA.

4. Para las solicitudes de talas de árboles, movimiento de tierras, roza, descepe, instalaciones de carteles informativos o rótulos u otras obras que requieran licencia o autorización previa, se representarán los documentos suficientes que describan las obras, finalidad, coste, emplazamiento, etc.

Artículo 390. Licencias de obras relacionadas con el patrimonio cultural.

1. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del patrimonio histórico, la previa autorización

del órgano competente de la administración autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.

2. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los planos del presente Plan, como patrimonio o a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de nueva planta en la misma calle en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

3. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como la de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.

4. Los proyectos que afecten a elementos del Sitio Histórico del Rocío o a elementos de otros conjuntos que se puedan declarar, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de presentación de proyectos para actuaciones que afecten a conjuntos histórico-artísticos, incoados o declarados en circular de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas a las comisiones del patrimonio histórico-artístico, en 1982.

5. Los documentos solicitados en dicha circular son de carácter escrito y gráfico que, conjuntamente con los exigidos en estas Normas, se presentarán para las siguientes finalidades y con el contenido que se señala en su documentación gráfica:

A) Obras de reforma y ampliación:

I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).

II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).

III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).

IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).

B) Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:

I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).

II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.

III. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).

IV. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.

V. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.

C. Solicitud de derribo total o parcial:

I. Integración en el tejido urbano (1/500).

II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.

6. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno,

técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la investigación propuesta.

7. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el artículo 411 de las presentes, para cualquier clase de suelo. La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la administración municipal y autonómica.

CAPÍTULO CUARTO

De las licencias en las que concurren competencias de otros organismos

Artículo 391. Obras, afecciones y organismos competentes.

1. Con carácter previo a la presentación ante el Ayuntamiento de Almonte del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. En otro supuesto, el tiempo requerido para que Ayuntamiento de Almonte cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

2. Con carácter general el procedimiento de autorización de las actividades arqueológicas se ajustará a su normativa sectorial, especialmente el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, o, en su caso, a las normas que lo sustituyan, modifiquen o completen.

3. El procedimiento de autorización de las Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable se ajustará a lo previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA o, en su caso, las normas que los sustituyan.

CAPÍTULO QUINTO

Licencias de instalaciones y funcionamiento de actividades

Artículo 392. Solicitud de licencia.

1. Se requerirá licencia de instalación para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas y clase de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento de Almonte, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

3. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma

es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en el planeamiento vigente.

4. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

Artículo 393. Actividades inocuas y calificadas.

1. Se consideran inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

2. Se considerarán actividades calificadas las recogidas en el Real Decreto 1560/1992 de 18 de diciembre, de Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Artículo 394. Documentación para la licencia de actividades industriales y comerciales.

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la administración. Se formulará mediante la documentación que a continuación se indica:

2. Para las inocuas:

A) Impreso de instancia en modelo oficial.

B) Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).

C) Recibo acreditativo del alta en el impuesto de Actividades Económicas, si resultase adecuado.

D) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.

E) Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física.

F) Fotocopia de las licencias de construcción, 1ª utilización y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad al local; con la clasificación decimale de la actividad.

G) Plano de planta a escala 1:100.

3. Para las calificadas:

A) Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.

B) Certificado de la dirección facultativa.

C) Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y de los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

b) Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.

c) Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.

4. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el colegio oficial correspondiente.

5. Las solicitudes de licencia por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquél en el I.A.E. En este caso no será necesaria la presentación de proyecto alguno.

6. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalaciones acompañadas de las licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

7. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos.

8. A tenor de lo establecido en el artículo 22 del reglamento de servicios de las entidades locales, cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos con características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la instalación, si fuera procedente.

9. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, el interesado solicitase la prórroga por motivos justificados.

Artículo 395. Licencia de vertederos.

1. La solicitud de licencia se presentará acompañada del proyecto correspondiente.

Los servicios técnicos municipales decidirán si es admisible la petición a la vista del planeamiento y, en caso afirmativo, señalará las condiciones de concesión de licencias con las garantías, plazos, etc., y fijará la forma en que habrán de inspeccionarse los trabajos. Tarifará los derechos aplicables y previo abono, el Ayuntamiento de Almonte otorgará, si procede, la licencia.

2. Se fijará la naturaleza de los materiales de vertido admisibles y el canon máximo por metro cúbico, así como las rasantes definitivas y el refino o terminación de las superficies vistas o plantación en su caso.

3. La concesión de todo vertedero llevará aparejada para el concesionario la obligación de limitar los terrenos que han de ser utilizados para el vertido con un cerramiento que, en la parte lindante con la vía pública, deberá situarse en la alineación oficial, si lo hubiere, previo el oportuno señalamiento de la misma y, en todo caso, colocarse en las líneas que señalen los servicios técnicos municipales.

4. Si la cota del terraplén fuese superior a la del terreno colindante, sea vía pública o propiedad particular, el solicitante habrá de optar o por levantar en el perímetro del área que se rellene un muro de contención de sus tierras, en condiciones de estabilidad suficiente para contener el empuje de las mismas, o por limitar el vertido de tal manera que quede un espacio de dos metros al interior del cerramiento libre de cualquier clase

de echadizo, arrancando a partir de estos dos metros el talud natural de las tierras o escombros que se viertan.

5. En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salida a las aguas y acompañar a la solicitud de los estudios y análisis que determina la normativa ambiental.

Artículo 396. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad.

1. Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:

A) Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.

B) Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimitan la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se resaltarán si el edificio existente se ajusta o no a las indicaciones, alineaciones y rasantes.

C) Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa definición.

D) Indicación de los canales de acceso de los servicios y las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.

E) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico precisos para el uso pretendido.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

CAPÍTULO SEXTO

Ejecución de las obras

Artículo 397. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

A) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

B) Conservar, siempre que sea posible, el vado a vados exentos, así como las aceras correspondientes a la finca.

C) Mantener en estado de buena conservación, la valla u otros elementos de precaución.

D) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

E) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma

según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento de Almonte.

2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:

A) El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.

B) Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.

C) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento de Almonte la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.

D) Copia del plano agregado en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

3. La autoridad municipal, cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

Artículo 398. Dirección facultativa.

1. No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa sin que se cumplan los requisitos siguientes:

A) Comunicación al Ayuntamiento de Almonte del facultativo designado como director y de la aceptación efectiva de la dirección. Dicha comunicación se presentará por duplicado, y en su caso, en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por el colegio oficial al que pertenezca el facultativo; constará en la misma, además, la fecha de la licencia de obra o de la autorización provisional en su caso, y el nombre, apellidos, o razón social, y número de documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas; el duplicado, debidamente sellado por la administración municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.

B) Cuando la obra comporte movimientos de tierra, junto con la anterior notificación, se acompañarán los documentos que se previene para la concesión de licencia de dicho tipo de trabajos si no se hubieran aportado con la petición inicial.

2. Toda la obra indicada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 399. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención de una obra o instalación según lo previsto en las presentes Normas que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la administración municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el colegio oficial correspondiente.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar, habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento de Almonte, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la administración municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne el nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación del nuevo constructor.

Artículo 400. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento de Almonte, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de 1.ª utilización, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

A) Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente colegio oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

B) Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el servicio técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, ordenanzas municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3. La licencia de uso u ocupación o la de puesta en servicio se otorgará en el plazo de un mes, desde que hubiese sido solicitada, o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso.

4. Las empresas administradoras de agua, gas y electricidad, se abstendrán bajo su responsabilidad de conectar las respectivas instalaciones, hasta tanto no se haya concedido la licencia a que se refiere este artículo.

Artículo 401. Devolución de depósitos y cancelación de avales.

1. Al otorgarse la licencia de 1ª utilización, procederá a la devolución del depósito, cancelación del aval bancario constituido o liberalización de la afcción, conforme a lo dispuesto en estas normas, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos, cuyo importe garanti-

ce el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutadas satisfactoriamente.

TÍTULO II

DEBERES DE CONSERVACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Artículo 402. Obligaciones de conservación.

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en unidades de ejecución en que así se determine por el PGOU o el planeamiento de desarrollo vendrán obligados, en base al artículo 25 del RGU, a constituirse en entidades de conservación.

A tal fin, la constitución de la cantidad de conservación así como su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras deberá realizarse previamente a la finalización de las obras de urbanización.

Artículo 403. Contenido del deber de conservación. Se consideran contenidos en el deber de conservación:

A) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

B) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en el presente PGOU.

Artículo 404. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

A) En urbanizaciones:

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

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

B. En construcciones:

a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas

al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

C. En carteles e instalación:

Las condiciones señaladas en A y B serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una ordenanza especial.

Artículo 405. Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el artículo precedente rebasara los límites establecidos en el mismo y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento indemnizará por el exceso del coste de la reparación y en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

Artículo 406. Órdenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético o turístico.

1. La administración urbanística municipal podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

A) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

B) Jardines o espacios libres privados, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incre-

mento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se indemnizarán con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general, en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

Artículo 407. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Cuanto se establece en el presente capítulo, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación arrendaticia y, particularmente, de la LAU.

CAPÍTULO SEGUNDO

Conservación específica del patrimonio protegido

Artículo 408. Declaración de utilidad pública.

La protección por el PGOU de edificios o elementos de interés comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la administración pública en la parte que le corresponda.

Artículo 409. Conservación, consolidación y mejora de los Bienes Inmuebles declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la LPHE y la LPHA, se atenderá a las disposiciones de estos textos legales, sin perjuicio de lo establecido en el PGOU y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 410. Deber de conservación de los inmuebles protegidos por el planeamiento.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el catálogo del Plan y en libro VII de estas ordenanzas podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusiesen un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se indemnizarán con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general, en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

Artículo 411. Alcance de la catalogación como Bien de Interés Cultural o de la inscripción con categoría específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

1. La catalogación como de Interés Cultural de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso en los términos que se expresan en el título III de este libro, e igualmente del régimen de edificación forzosa.

2. La catalogación como de Interés Cultural de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que regulase el Ayuntamiento.

En todo caso, de conformidad con la normativa sobre Patrimonio Histórico, en los monumentos declarados BIC no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes

integrantes o pertenencias sin autorización expresa de la Administración cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.

3. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año desde la definitiva aprobación del PGOU, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados.

4. A efectos de los deberes generales de conservación, la catalogación de interés cultural de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

5. Una vez establecido y publicado el entorno de los BIC, de conformidad con la normativa sobre Patrimonio Histórico, la realización de obras en el entorno de los Monumentos declarados BIC requerirá autorización expresa de la Administración cultural competente. Esta determinación deberá tenerse presente especialmente en relación con la delimitación de entornos en tramitación correspondientes a los BIC Torre del Asperillo, Torre Carbonera, Torre de la Higuera, Torre del Oro o Torre del Loro, Torre de San Jacinto y Torre del Zalabar.

CAPÍTULO TERCERO

Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 412. Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

A) Vallado: todo solar deberá estar cerrado.

B) Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

C) Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 413. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

A) Aparcamientos de vehículos.

B) Recreo para la infancia.

C) Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontables.

2. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de venta forzosa.

3. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento

de Almonte sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO III

Estado ruinoso de las edificaciones

Artículo 414. El régimen general de la ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 415. Procedencia de la declaración de ruina.

1. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

A) Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción 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.

B) Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:

a) Que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas que, en su caso, se hayan efectuado.

b) Que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia, en su caso, de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra A anterior, supere el límite del deber normal de conservación según la regulación al efecto aplicable.

c) Que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

3. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.

4. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 416. El procedimiento general de la declaración de la ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de

posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.

2. A la petición de ruina se acompañará:

A) Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

B) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptados en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.

3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.

5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

Artículo 417. Resolución del expediente.

1. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

A) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Ad-

ministración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

B) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.

C) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

2. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

Artículo 418. Consecuencias de la declaración de ruina y otras incidencias.

1. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.

2. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

3. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo y de los anteriores en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

4. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

5. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de que proceda la incoación de expediente contradictorio de ruina, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 419. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa que-

darán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:

A) Quedarán enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.

B) En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.

C) Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

D) Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.

E) La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.

F) De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario para acometer la rehabilitación mediante concurso para la sustitución del propietario incumplidor en el marco de la regulación urbanística.

G) Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo labores de demolición será precisa la previa declaración firme de ruina que habrá de acreditar que su conservación es técnicamente imposible.

H) El Ayuntamiento notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En su caso, se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz: sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto.

I) Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.

J) En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.

2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1991, de 3 de junio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. La demolición ilegal, la ruina sobrevinida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.

5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

6. Se aplicarán con preferencia, como norma especial, los criterios del artículo 677 de estas normas a los edificios afectados por los niveles de protección que se detallan en el capítulo octavo del libro 11 sobre Normas de Protección.

Artículo 420. La ruina inminente.

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.

2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.

3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación que motiven la apertura del oportuno expediente sancionador.

Artículo 421. Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar o, en su caso, de conservar y rehabilitar de los edificios declarados en ruina.

1. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del Plan General e instrumentos que lo desarrollen.

2. En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar, en los casos de solicitud de ruina instada por él, su elección de optar por la sustitución o rehabilitación todo ello para el

supuesto de que efectivamente sea declarado el estado ruinoso. En caso de que opte por la sustitución, deberá acompañar a la solicitud de declaración de ruina, el compromiso de presentar el proyecto de edificación en el plazo máximo de seis meses.

3. Si la elección adoptada por el interesado, es la de la rehabilitación voluntaria del edificio, el plazo señalado en el apartado anterior para la presentación de la solicitud de la correspondiente licencia se prorrogará por un año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor atendiendo a las circunstancias concurrentes sobre la conservación del edificio.

4. En todo caso el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas objeto de una declaración de ruina, será, de un año si se localizan en el Sitio Histórico, y de dos en los demás casos.

5. El plazo para la rehabilitación forzosa de los edificios catalogados incluidos en el Registro de Solares como consecuencia de una declaración de ruina, será de un año desde la citada declaración.

6. El plazo para el inicio de las obras de edificación, o en su caso, de rehabilitación será de cuatro meses desde el otorgamiento de la licencia correspondiente, que podrá prorrogarse por dos meses más por causas justificadas.

7. Las solicitudes de licencia cuya tramitación se encuentre suspendida por causas imputables a los promotores de las mismas no enervarán el cómputo de los plazos para el cumplimiento de los deberes anteriormente establecidos.

Artículo 422. Desarrollo mediante ordenanza.

Por ordenanza municipal podrá completarse la regulación del procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.

TÍTULO IV

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 423. Medidas para la protección de la legalidad urbanística.

Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán en los supuestos y con el alcance previsto en el régimen establecido en la legislación urbanística, en el título III del reglamento de disciplina y en el presente PGOU.

Artículo 424. Infracciones.

1. La vulneración de las prescripciones contenidas en la legislación urbanística en el PGOU y restantes instrumentos de planeamiento que las desarrollan, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables y la expropiación en los casos procedentes.

2. Ello será compatible con la obligación de resarcimiento de daños y perjuicios, así como la adopción de las medidas previstas en la legislación del suelo, sin perjuicio de las responsabilidades que hayan podido incurrir los infractores.

3. Tendrán el carácter de infracciones graves las acciones u omisiones que, quebrantando el ordenamiento urbanístico, causen, a los bienes o intereses protegidos por el mismo, un daño directo y de importancia o creando un riesgo cierto e igualmente importante.

4. Asimismo, son infracciones graves, las relativas al incumplimiento de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos, o en general de los deberes básicos establecidos en este PGOU, o las referidas a la parcelación ilegal en suelo urbanizable o no urbanizable.

5. En general, las infracciones graves son las referidas a las siguientes materias:

A) Parcelaciones sobre suelo no urbanizable o sobre terrenos destinados a sistemas generales.

B) Parcelaciones sobre suelo urbanizable, mientras no esté aprobado definitivamente el correspondiente plan parcial.

C) Parcelaciones en suelo urbanizable sectorizado con plan parcial aprobado, o en suelo urbano que contradigan las previsiones contenidas en el PGOU, o Plan Parcial correspondiente.

D) Las operaciones de parcelación o división de terrenos que den lugar a parcelas inferiores a las consideradas como mínimas, según las prescripciones del presente PGOU o tengan el carácter de indivisibles.

E) Obras de edificación o urbanización o cualquier otro uso de los predios, en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en el PGOU.

F) Edificaciones con altura superior a la prevista en el PGOU, aunque ello no suponga aumento de volumen.

G) Edificaciones que por su volumen o porcentaje de ocupación superen la edificabilidad permitida por el PGOU.

H) Edificaciones que incumplan sustancialmente las prescripciones del planeamiento sobre las distancias o retranqueos de éstas con respecto a otras edificaciones, las vías públicas, los espacios libres o linderos.

6. Las infracciones urbanísticas podrán cometerse en cualquiera de los supuestos siguientes:

A) Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico se realicen sin ella, sean o no legalizables con posterioridad.

B) Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de una licencia, autorización administrativa de carácter urbanístico u orden de ejecución, o supongan una omisión de las exigencias contenidas en tales autorizaciones y órdenes de ejecución, sin perjuicio de las acciones subrogatorias o de ejecución subsidiarias que la administración pueda ejercitar.

C) La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en estas normas urbanísticas, que permitirá al Ayuntamiento de Almonte la adopción de las medidas previstas en las mismas.

D) La infracción por los propietarios o compañías concesionarios de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en estas normas urbanísticas que dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio. El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

Artículo 425. Derribo de edificios protegidos.

Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado BIC o protegidos por el PGOU o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

Artículo 426. Cumplimiento del deber de conservación. El incumplimiento por los propietarios de los deberes de conservación se considerará infracción urbanística.

Artículo 427. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento.

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento de Almonte, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por estas NU.

Artículo 428. Parcelaciones ilegales.

1. Se consideran parcelaciones ilegales aquellas divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes que sean contrarias a lo establecido en la legislación urbanística, en este PGOU y en las correspondientes figuras de planeamiento que las desarrollan.

2. Los terrenos que se hayan parcelado ilegalmente o en fase de serlo, podrán ser expropiados por haber incumplido la función social de la propiedad, deduciéndose del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

La incoación y posterior instrucción del expediente se realizará cuando existan signos externos que impliquen la presunta vulneración de la legalidad urbanística. Cabe enunciar a título meramente enunciativo, no taxativo, las siguientes:

A) Actas levantadas por funcionarios municipales en su labor de inspección y disciplina urbanística, de oficio o a instancia de parte, interesada directamente o ejerciendo la acción pública, así como por comunicaciones efectuadas por la policía local y otras autoridades competentes.

B) Por escrituras públicas o testimonios materiales de actos de enajenación, cesión, donación o permuta; notas informativas o certificaciones registrales, así como documentos liquidatorios de cualquier impuesto, ya sea local, autonómico o estatal.

C) Por comunicaciones efectuadas por las Empresas Suministradoras.

D) Así como cualquier acto, signo evidente o documento privado que acredite el incumplimiento de la legalidad urbanística.

Artículo 429. Procedimientos.

El procedimiento para la imposición de las sanciones que correspondan será el señalado en la legislación urbanística y la LPA, sin perjuicio de aplicar la legislación de régimen local.

Libro 8. Condiciones particulares de las distintas zonas del suelo urbano

TÍTULO I

SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO PRIMERO

Núcleo urbano de Almonte

Sección primera. Disposiciones preliminares

Artículo 430. Condiciones Particulares de Zona.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen estas NU, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 431. Zonas.

El PGOU, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado del núcleo urbano de Almonte:

- A) Residencial unifamiliar entremedianeras.
- B) Residencial unifamiliar adosada.
- C) Residencial plurifamiliar en bloque.
- D) Conservación tipológica.
- E) Terciario.
- F) Industrial.

Sección segunda. Ordenanza de la zona vivienda unifamiliar entremedianeras

Artículo 432. Definición y objetivos.

Las presentes NU son de aplicación a todas las edificaciones comprendidas en esta zona que no hayan sido incluidas en la normativa de edificación protegida.

Al ser un tejido urbano de cierto significado, la ordenación pretende la preservación de los valores y de las tramas, controlando el proceso de sustitución del caserío, de forma que se mantenga la relación espacio público-espacio privado, configuradora de la imagen urbana.

Los principales objetivos de la intervención en la zona de viviendas unifamiliares entremedianeras, a los que se entenderán supeditadas estas NU, son los siguientes:

A) Mantenimiento de la estructura urbana, tendente a la cualificación de espacios públicos y potenciación de elementos singulares de la trama urbana.

B) Conservación del lenguaje arquitectónico que le es propio como imagen urbana con claros condicionantes histórico-artísticos.

C) Mantenimiento de la población existente, y mejora y rehabilitación de la edificación residencial, en muchos casos.

D) Control del acceso y radicación de nuevas actividades, revitalizando aquellas de uso tradicional.

E) Mejora de la accesibilidad y circulación interiores.

F) Mejora del medio ambiente y el paisaje urbano, así como la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de toda el área.

Artículo 433. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación al área delimitada bajo este concepto en los planos de ordenanzas del Plan.

Artículo 434. Unidad Edificatoria.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos del Plan.

2. No se admitirá proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes NU.

Artículo 435. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima:

A) A los efectos de agregación o segregación de parcelas se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Superficie mínima: 85 m².
- b) Longitud mínima de fachada a vial: 4,5 metros.
- c) Fondo mínimo de parcela: 12 metros.

B) No obstante lo anterior, ninguna parcela de las constituidas en el momento de la aprobación inicial de este Plan e inscrita con anterioridad en el Registro de la Propiedad será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Regularización de parcelas.

Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical con el fin de obtener una mejor configuración de la parcela a efectos edificatorios.

Serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

A) En ningún caso las dimensiones de las parcelas resultantes serán inferiores a las establecidas en el apartado anterior.

B) La longitud de fachada resultante no será superior a 20 metros.

C) Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

3. Condiciones para la agregación de parcelas.

Las agregaciones de parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de intervención edificatoria serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

A) Sólo se podrá agregar un máximo de tres parcelas y por una sola vez y la superficie total resultante no será superior a 900 metros cuadrados.

B) Se exceptúan parcelas con alguna dimensión inferior a la mínima, que podrán agregarse en cualquier caso.

En caso de que la parcela resultante exceda de 900 metros cuadrados se deberán cumplir las siguientes condiciones:

C) Será preceptiva la solicitud de informe urbanístico y su resolución favorable.

D) En la solicitud del informe urbanístico para agregación de parcelas, se incluirá un plano parcelario de la manzana en que se sitúan las parcelas que pretenden agregarse y un análisis de la incidencia sobre el paisaje urbano de la agregación y de la intervención edificatoria propuesta.

E) El informe técnico municipal solamente podrá ser favorable cuando se compruebe fehacientemente que la propuesta no provoca alteraciones sustanciales en la tipomorfología predominante del entorno urbano o unidad ambiental delimitada en el PGOU en el que se inserta la actuación y además no produce ningún impacto paisajístico en el espacio público.

4. Condiciones de segregación de parcela.

Podrán segregarse parcelas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

A) Serán colindantes a viario público o privado u otros espacios públicos o privados, con el carácter de anejo a viario.

B) Sus dimensiones mínimas serán las especificadas en el artículo 435 de estas NU.

C) Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

5. Desarrollo de planeamiento.

Cuando se trate de parcelas superiores a 900 m², si la ordenación pormenorizada del Plan no es suficiente,

podrá exigirse, previamente al proyecto de edificación, un estudio técnico donde se recojan y ajusten las alineaciones interiores, estudiando la adecuación del edificio con el entorno urbano y con las edificaciones colindantes.

Artículo 436. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

1. Alineación a vial.

A) Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, y se adosarán a las medianeras colindantes.

B) Las alineaciones serán las grafiadas en el plano de ordenación completa del núcleo urbano de Almonte.

C) En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse los pequeños quiebros de alineaciones según una línea recta que una los extremos de fachada de la parcela resultante.

2. Fondos edificables o alineaciones interiores.

Cuando no se regule expresamente en el plano de ordenación completa del núcleo urbano de Almonte, mediante alineación interior, no se limitará la profundidad máxima a que debe llegar la edificación.

Artículo 437. Condiciones particulares de ocupación.

1. Ocupación sobre rasante:

A) La ocupación será la resultante de las dimensiones de patios que se desarrollan en estas NU, condicionada a la resolución de la iluminación y ventilación de un 85% de la superficie útil de cada vivienda a espacio público o patio según el apartado 3 del artículo 439.

B) Con carácter general computarán a estos efectos como superficie construida, cualesquiera galerías, porches, zaguanes, etc., y elementos volados que cubran parte del suelo, siempre que sean cubiertos.

C) Los usos de hospedaje, comercio y oficinas regularán la ocupación de la misma forma, resolviendo mediante patios principales, la iluminación y ventilación del 75% de la superficie útil, con excepción de almacenes. A estos efectos computarán 100 metros cuadrados como una vivienda.

2. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan con uso exclusivo de garaje o trastero. Podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

Artículo 438. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas hasta de 200 m² será la resultante de los parámetros relativos a ocupación y altura.

Para las parcelas mayores de 200 m² la edificabilidad será de 1,8 m²t/m²s.

Artículo 439. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

1. Altura de la edificación:

A) La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas NU para edificación alineada a vial.

B) El número máximo de plantas que se permiten es de dos plantas y siete (7) metros.

C) Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:

a) La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de cuatrocientos (400) centímetros y un mínimo de

trescientos veinte (320) centímetros medidos de suelo a suelo.

b) Las plantas de piso tendrán una altura mínima de doscientos setenta (270) centímetros y una máxima de cuatrocientos (400) centímetros de suelo a suelo.

c) La solera en planta baja podrá elevarse como máximo cuarenta (40) centímetros, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

D) Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales podrán establecerse en relación con las colindantes, particular, que deberá justificarse gráficamente.

2. Construcciones por encima de la altura máxima:

A) Por encima de la altura señalada en el artículo anterior podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad de la línea de fachada, o lados del ángulo de esquina en su caso, a la calle un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie no excederá de un 25% de la construida en la planta inmediatamente inferior.

En estas construcciones se permitirá la instalación de las casillas para máquinas de ascensores y salidas de escaleras trasteros, servicios generales del edificio y otras análogas, así como cualquier otro uso que esté funcionalmente vinculado al de la planta inferior.

B) No se permitirá sobre la altura anteriormente definida, ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones o instalaciones, que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado a que se hace referencia en el apartado anterior.

C) En edificios protegidos, se mantendrán los cuerpos de edificación existentes por encima de la altura máxima siempre que no sean añadidos o ampliaciones que desvirtúen la edificación original.

3. Patios:

A) En las viviendas unifamiliares y plurifamiliares se permitirán únicamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a un tercio de la altura (h/3), con un mínimo de tres (3) metros. En ambos casos cuando existan construcciones en ático que se eleven sobre las paredes de los patios en más del cincuenta por ciento (50%) de su contorno, la altura se medirá incluyendo dichas construcciones.

B) Se prohíben los patios abiertos a fachada y los situados a menos de tres metros de la fachada principal.

C) En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales, los patios de luces y ventilación, podrán cubrirse a nivel del forjado de planta primera con elementos translúcidos que ocupen la totalidad o parte de la superficie libre o que garanticen la iluminación natural y ventilación del local. En los edificios catalogados sólo se permitirá dicha cubrición cuando no suponga una alteración sustancial de los espacios y elementos protegidos.

D) Los patios mantendrán sus dimensiones en toda la altura de la edificación. Su cota se situará por encima de la cota de la rasante de la calle y a menos de 50 centímetros por debajo de la solería de la planta baja.

E) Sólo podrán cubrirse los patios a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales de cubrición, monteras de cristal no transitables o toldos.

F) Los patios se deberán disponer en las siguientes posiciones:

a) Centrados en la parcela entre ambas medianerías laterales.

- b) Adosados a una de las medianerías laterales.
- c) Adosados a la medianería posterior.

G) En cualquier caso deben estructurar y organizar la edificación dentro de la parcela y disponer de acceso desde la zona común del edificio en planta baja.

Artículo 440. Condiciones particulares de estética.

1. Medianerías.

Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser incluidas en su tratamiento en el proyecto de ejecución de la nueva edificación a efectos de su consideración análoga al tratamiento de fachada.

2. Composición de fachada:

A) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiéndose resolver totalmente el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

Las alturas de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes.

B) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como motivo de composición. Se evitará que los huecos de los locales comerciales lleguen hasta las paredes medianeras. A tal efecto el tramo de fachada entre medianería y hueco habrá de tener una dimensión mínima de (50) cincuenta centímetros.

C) Se recomienda el respeto a las características arquitectónicas siguientes:

a) Orden modular y simetría en fachada.

b) Cubierta de teja con alero a fachada, al menos en primera crujía.

c) Señalamiento de cornisas, forjados y retícula estructural, antepechos de azotea (caso de existir) modulando los macizos.

d) Empleo de huecos alargados en proporción aproximada alto-ancho 3/2, y jerarquización perdiendo importancia en altura, así como reforzamiento expresivo del mismo mediante reja o recercado. Ancho máximo aconsejable de huecos (160) centímetros y separación mínima (40) centímetros.

e) Cerrajería de líneas sobrias.

f) Evitar el ladrillo visto de cualquier calidad excepto en molduras y zócalos.

g) Los huecos adintelados.

h) Disposición de canalizaciones ocultas para conducciones de electricidad y telefonía con el fin de evitar que discurran por fachada.

D) Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de (3) metros, medidos entre jambas y quedarán a una distancia mínima de (50) cincuenta centímetros de la línea medianera, o en su caso de (100) centímetros de la esquina de la parcela y estarán integrados en el diseño de la fachada.

Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de la fachada.

3. Materiales de acabado y revestimiento:

A) Se terminarán las edificaciones con materiales preferentemente tradicionales en color y textura.

B) Quedan expresamente prohibidos:

a) El bloque de hormigón visto.

b) Los revestimientos cerámicos a cualquier altura. Caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de composición (recercos, tiras ornamentales, etc.).

C) En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales (blanco, albero, rojo sangre de toro), evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. No obstante quedaran prohibidos los colores que a juicio de los servicios técnicos municipales supongan una agresión sobre el paisaje urbano.

D) La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.

E) El empleo de la piedra se limitará a portadas, zócalos recercados y pilastras, no constituyendo por sí sólo tratamiento único de fachada y siempre acabado sin pulir.

F) Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de composición.

Las jambas, y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.

G) Se prohíben los zócalos de revestimientos, plásticos o planchas metálicas, admitiéndose las planchas de fundición.

El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto al plano de fachada.

H) Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con el entorno, quedando expresamente prohibidos los cierres metálicos de fuelle o tijera en fachada.

La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio.

I) Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintadas en tonos tradicionales. Se prohíben los tonos brillantes y los anodizados o similares.

J) Se prohíben los capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos.

K) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Cuerpos salientes.

Se permiten en planta baja, con un vuelo no superior a 10 centímetros y siempre que la acera tenga como mínimo un metro y medio (1,5).

En otras plantas se permitirán con un vuelo máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que la acera tenga como mínimo un (1) metro.

Se conservarán los huecos salientes en planta baja y alta con la solución tradicional de ajimez.

5. Condiciones particulares de ejecución material.

Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de los elementos arquitectónicos en las áreas urbanas objeto de la presente Normativa, se respetarán las siguientes condiciones de ejecución material:

A) Cubiertas:

a) Los pretilos de separación entre azoteas de diferentes inmuebles serán de fábrica de ladrillo y su altura deberá estar comprendida entre 1,00 - 1,80 m de altura.

b) En las cubiertas y remates superiores de fachada se adecuará el lenguaje arquitectónico a los edificios medianeros, huyendo de copias o imitaciones historicistas pero integrándose de forma armónica en el entorno.

c) Se empleará teja cerámica curva para las cubiertas de faldones inclinados, y las planas se resolverán mediante azotea con antepecho quedando prohibidas las láminas asfálticas sin recubrimiento.

d) Las pluviales de cubiertas se recogerán en canales y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo se embutirán en el paramento de fachada, en las plantas bajas. Los canales y bajantes vistos serán de zinc o chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

B) Aleros y Balcones:

a) Los vuelos máximos permitidos serán de cuarenta y cinco (45) centímetros.

b) La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de sesenta (60) centímetros.

c) Se prohíben expresamente los tejarones o marquesinas en forma de pequeños tejados.

d) Se prohíben los antepechos opacos en balcones.

C) Rótulos Comerciales.

Se admiten rótulos en fachada, haciéndolos coincidir con los huecos y con una altura inferior a la mitad de los mismos, y nunca superior a cincuenta (50) centímetros. Pueden emplearse materiales metálicos o de madera, quedando expresamente prohibidos los materiales plásticos. Se permiten rótulos en banderola de los materiales anteriormente indicados, que no sobresalgan de la acera, y con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros y superficie inferior a 0,5 m². Sólo se permitirá un rótulo de cada clase por local, y siempre situados a un mínimo de 2,70 metros de altura los situados en planta baja. Respetarán asimismo el arbolado existente. En el caso de entorpecer la visión de alguna parte o elemento de un edificio catalogado no podrán ser colocados.

D) Toldos.

Se prohíben de tipo fijo. En planta baja quedarán por dentro del bordillo de la acera cuarenta (40) centímetros, respetando además el arbolado existente o proyectado, y quedando el punto más bajo a una altura mínima de dos (2) metros sobre la rasante de la acera. Deberán ser de color liso, evitando los tonos brillantes.

E) Rótulos comerciales en los espacios públicos.

Se prohíbe la inclusión de vallas publicitarias en los espacios públicos. Únicamente se permitirán como vallas de cerramiento de solares en construcción, quedando por tanto prohibida la colocación sobre edificios en ruina deshabitados, con licencia de obras de derribo en tramitación o concedida o en el que se estén realizando obras de reforma.

F) Cableados:

a) Se prohíbe la inclusión de cableados vistos en fachada, debiendo preverse conducciones ocultas empotradas para la colocación de los mismos.

b) Se prohíbe también la situación de cajas de contadores en fachada.

G) Señalizaciones.

Cualquier tipo de señal de circulación o informativa que se pretenda colocar en la vía pública se adecuará al entorno urbano, tanto las señales verticales como las pintadas en la vía pública, prohibiéndose la ocultación total o parcial de partes significativas de edificios protegidos.

Artículo 441. Condiciones particulares de uso.

1. El uso global de la zona será residencial, admitiéndose sus tres usos pormenorizados: vivienda unifamiliar exclusivamente entremedianeras, vivienda bifamiliar y vivienda plurifamiliar.

Además se permiten los siguientes usos pormenorizados, tanto con carácter exclusivo como no exclusivo:

A) Talleres artesanales y pequeña industria.

B) Talleres mantenimiento del automóvil.

C) Actividades de servicio terciario.

D) Hospedaje.

E) Comercio en la categoría de local comercial y agrupación comercial.

F) Oficinas.

G) Garaje.

H) Educacional.

I) Deportivo.

J) S.I.P.S. en todas sus categorías.

Queda expresamente prohibido el uso pormenorizado ligado a salas de espectáculos, discotecas o cualquier otro uso con posibilidad de generar ruidos y molestias a los ciudadanos residentes.

Artículo 442. Edificaciones de carácter singular.

Se consideran edificaciones de carácter singular las de uso global dotacional o de carácter público.

Los edificios de este tipo quedan excluidos de las siguientes determinaciones:

A) Patios. No se consideran.

B) Segregaciones y agregaciones. Se podrán realizar en cualquier caso, incluso obteniéndose parcelas superiores a 900 metros cuadrados. El proyecto procurará hacer referencia en su composición al parcelario primitivo.

C) Altura de la edificación. El número máximo de plantas permitidas es de tres (3) y la altura de diez (10) metros.

Artículo 443. Normativa supletoria.

En lo no regulado en esta normativa de vivienda unifamiliar entremedianeras, serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en estas NU

Artículo 444. Tramitación.

Además de los documentos exigidos en las normas generales, la solicitud de licencias de obras incluirá la siguiente documentación:

A) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

B) El proyecto del edificio incluirá el tratamiento de la fachada de la planta baja para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

C) Alzado del tramo o tramos de calle donde se ubicará el edificio, quedando comprendido el mismo entre tres edificios a cada lado, de la misma manzana o su contigua.

D. Reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté situado en una plaza, se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico de todos los frentes de la plaza.

Sección tercera. Ordenanza de la zona viviendas unifamiliares adosadas

Artículo 445. Definición y objetivos.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos colmatados o destinados a ocuparse con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología se caracteriza por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, con viviendas adosadas, en las que la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos. En lo no regulado en esta normativa de vivienda unifamiliar adosada, serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en estas UN y las relativas a la normativa de vivienda unifamiliar entremedianas del núcleo urbano de Almonte.

Artículo 446. Delimitación y subzonas.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona calificada como Residencial Unifamiliar Adosada, y como tal grafiada en los planos de ordenación completa.

Se distinguen cuatro subzonas en suelo urbano consolidado: Las barriadas del polideportivo y de Salcedo, a excepción del área en el que es compatible el uso residencial con el industrial (RAA1), el área en la que es compatible el uso residencial con el industrial de la barriada de Salcedo (RAA2), la barriada de Europa (RAA3) y la del barrio obrero (RAA4).

Artículo 447. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcelas existentes.

Ninguna parcela de las constituidas en el momento de la aprobación inicial de este Plan e inscrita con anterioridad en el Registro de la Propiedad, o que figure grafiada en los planos de ordenación del Plan será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Parcela mínima.

A los efectos de agregación o segregación de parcelas se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

- Subzonas: RAA1, RAA2, RAA3 y RAA4.
- Superficie mínima: 100 m².
- Longitud mínima de fachada a vial: 5 metros.
- Fondo mínimo de parcela: 12 metros.

3. Regularización de parcelas.

Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical con el fin de obtener una mejor configuración de la parcela a efectos edificatorios.

Serán autorizables por el Ayuntamiento, previa solicitud, cuando la parcela resultante no sea inferior a la mínima.

4. Condiciones para la agregación y segregación de parcelas.

A) La agregación sólo podrá ejecutarse con una de las parcelas colindantes.

A) La suma de las dos longitudes de fachada nunca superará a tres (3) veces la dimensión de la más pequeña.

C) Serán autorizables las segregaciones de parcelas siempre que se cumplan las siguientes condiciones en las parcelas resultantes:

- a) Se cumplirá la parcela mínima.
- b) Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

5. Desarrollo del planeamiento.

El Ayuntamiento de Almonte podrá admitir Estudios de Detalle que, en su caso, completen las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en este PGOU.

Artículo 448. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

1. Alineación.

A) Las edificaciones se dispondrán sobre las alineaciones a vial y, en todo caso, adosadas a las medianeras colindantes.

B) No se permitirán retranqueos.

C) Podrá disponerse edificación retranqueada de la alineación a vial con las siguientes condiciones:

a) Deberá tramitarse un estudio de detalle para establecer alineaciones.

b) La alineación interior será paralela a la calle.

c) La alineación interior deberá ser continua en la totalidad del frente de una manzana.

d) La superficie entre la alineación a vial y la interior deberá estar libre de toda edificación y ajardinada.

2. Separación a linderos traseros.

En las subzonas RAA1, RAA2 y RAA3 la separación de la edificación al lindero trasero será como mínimo de tres (3) metros. En la subzona RAA4 no se regula.

Artículo 449. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y altura.

1. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima por la edificación en planta, medida sobre parcela neta será del 80%.

2. Ocupación bajo rasante.

Podrán construirse sótanos para uso de garaje y trastero, cuya ocupación máxima podrá ser del 100% de la parcela.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será la resultante de los parámetros de ocupación y altura.

4. Altura de la Edificación.

A) La altura máxima permitida será de dos (2) plantas, con un total de siete (7) metros, medidos según los criterios fijados en estas NU.

B) Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:

C) La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de cuatrocientos (400) centímetros y un mínimo de trescientos (300) centímetros medidos de suelo a suelo.

D) Las plantas de piso tendrán una altura mínima de doscientos setenta (270) centímetros y una máxima de cuatrocientos (400) centímetros de suelo a suelo.

E) La solera en planta baja podrá elevarse como máximo cuarenta (40) centímetros.

F) Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales podrán establecerse en relación con las colindantes, particular, que deberá justificarse gráficamente.

5. Construcciones por encima de la altura máxima.

A) Por encima de la altura señalada en el artículo anterior podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad de la línea de fachada, o lados del ángulo de esquina en su caso, a la calle un mínimo de

tres (3) metros, y cuya superficie no excederá de un 25% de la construida en la planta inmediatamente inferior.

En estas construcciones se permitirá la instalación de las casillas para máquinas de ascensores y salidas de escaleras trasteros, servicios generales del edificio y otras análogas, así como cualquier otro uso que esté funcionalmente vinculado al de la planta inferior.

B) No se permitirá sobre la altura anteriormente definida, ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones o instalaciones, que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado a que se hace referencia en el apartado anterior.

Artículo 450. Condiciones particulares de estética.

1. Será obligatorio vallar las parcelas en las que la edificación no esté alineada a vial. Las vallas serán opacas hasta un máximo de 50 cm de altura y el resto, hasta dos (2) metros de altura, será de malla, elemento transparente o seto vegetal.

2. Las viviendas en esquina deberán tratarse con fachada compuesta, no admitiéndose medianeras.

3. El vuelo y los cuerpos salientes se ajustarán a lo dispuesto en las ordenanzas de la zona de viviendas unifamiliares entremedianeras de estas NU.

Artículo 451. Condiciones particulares de uso.

1. El uso global de la zona es el residencial en sus usos pormenorizado de vivienda unifamiliar adosada y bifamiliar. En la subzona RAA1 se permite el plurifamiliar.

Además se permiten los siguientes usos pormenorizados, tanto con carácter exclusivo como no exclusivo:

- A) Talleres artesanales y pequeña industria.
- B) Talleres mantenimiento del automóvil.
- C) Actividades de servicio terciario.
- D) Hospedaje.
- E) Comercio en la categoría de local comercial y agrupación comercial.
- F) Oficinas.
- G) Garaje.
- H) Educacional.
- I) Deportivo.
- J) SIPS en todas sus categorías.

2. En todas las subzonas queda expresamente prohibido el uso pormenorizado ligado a salas de espectáculos, discotecas o cualquier otro uso con posibilidad de generar ruidos y molestias a los ciudadanos residentes.

Artículo 452. Edificaciones de carácter singular.

Se consideran edificaciones de carácter singular las destinadas al uso pormenorizado dotacional o público.

En este caso el número máximo de plantas autorizadas es de tres (3) y la altura de diez (10) metros.

Sección cuarta. Ordenanza de la zona residencial plurifamiliar en bloque

Artículo 453. Definición y objetivos.

Comprende esta zona el suelo urbano consolidado correspondiente al sector de la barriada de la Constitución.

Está constituida por suelos con edificabilidad agotada, consolidadas mediante ordenación abierta de edificios de vivienda plurifamiliares en altura en bloques.

Las condiciones particulares de la zona reconocen como situaciones de hecho las ordenaciones adjuntas ya ejecutadas, dotándole de una ordenación de mantenimiento de las condiciones edificatorias actuales.

Artículo 454. Delimitación y subzonas.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona así calificada y como tal grafiada en los planos de ordenación completa.

Artículo 455. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todas las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, así como la de reforma y las obras de reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad estructural sea completamente independiente.

Artículo 456. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado será el de vivienda plurifamiliar. Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- A) Talleres artesanales y pequeña industria.
- B) Actividades de servicio terciario.
- C) Hospedaje.
- D) Comercio en la categoría de local comercial y agrupación comercial.
- E) Oficinas.
- F) Educacional.
- G) Deportivo.
- H) SIPS en todas sus categorías.

2. En todas las subzonas queda expresamente prohibido el uso pormenorizado ligado a salas de espectáculos, discotecas o cualquier otro uso con posibilidad de generar ruidos y molestias a los ciudadanos residentes.

Sección quinta. Ordenanza de la zona de conservación tipológica

Artículo 457. Definición y objetivos.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con barriadas construidas con voluntad funcional autosuficiente o por una morfología muy marcada por la tipología edificatoria que las desarrolla en el momento de su ejecución.

Artículo 458. Delimitación.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona calificada como conservación tipológica (barriadas Nueva y Pío XII), y como tal grafiada en los planos de ordenación completa.

Artículo 459. Condiciones particulares de parcelación.

Se prohíbe la agregación o segregación de las parcelas existentes excepto que estos actos tuvieren como finalidad restituir las condiciones originales de la parcelación conforme a sus proyectos primitivos.

Artículo 460. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

1. Alineación.

Las alineaciones exteriores de las parcelas serán las grafiadas en los Planos de ordenación completa del núcleo urbano de Almonte.

Los planos de fachadas de la edificación coincidirán con los marcados en los Planos específicos de esta zona.

2. Separación a linderos.

No se permitirán retranqueos de ningún tipo cuando los planos de fachada deban coincidir con alineaciones exteriores de la parcela o con los linderos medianeros, salvo lo estipulado en el art. 461.4 de estas NU.

Artículo 461. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y altura.

1. Ocupación sobre rasante.

A) Sobre rasante la edificación podrá ocupar la parte de parcela no señalada como superficie libre, con las condiciones de retranqueo antes indicada.

B) En el patio de parcela se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Las condiciones del patio tras ser ocupado por la edificación auxiliar serán las marcadas en el libro V «normas generales de la edificación» de estas ordenanzas.

b) Sólo dispondrá de una planta de altura, aunque excepcionalmente podrá autorizarse una segunda retranqueada al menos tres metros de la fachada principal.

2. Ocupación bajo rasante.

No se permite ocupación bajo rasante.

3. Edificabilidad.

Será la que resulte de los parámetros de ocupación y altura.

4. Altura de la Edificación.

La altura permitida será de una (1) planta, con un total de tres metros y medio (3,5 m), medidos según los criterios fijados en estas NU.

Independientemente de lo estipulado en el párrafo anterior se permitirán construcciones en segunda planta siempre que esta ampliación quede retranqueada tres metros respecto de la alineación de fachada, debiendo ser objeto de un informe favorable de los servicios técnicos municipales en el que se justifique que el remonte de la edificación no altera de forma alguna los valores patrimoniales del inmueble protegido por este PGOU.

Artículo 462. Condiciones particulares de estética.

1. Las viviendas en esquina deberán tratarse con fachada compuesta, no admitiéndose medianeras.

2. El vuelo y los cuerpos salientes se ajustarán a lo dispuesto en las ordenanzas de la zona de vivienda unifamiliar entremedianeras de estas NU.

Artículo 463. Condiciones particulares de uso.

1. El uso global de la zona es el residencial en sus usos pormenorizado de vivienda unifamiliar. Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

A) Oficinas.

B) Educacional.

C) SIPS en todas sus categorías.

2. Queda expresamente prohibido el uso pormenorizado ligado a salas de espectáculos, discotecas o cualquier otro uso con posibilidad de generar ruidos y molestias a los ciudadanos residentes.

Sección sexta. Ordenanza de la zona terciaria

Artículo 464. Definición y objetivos.

Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a edificaciones para uso terciarios, fundamentalmente áreas de servicio y comercio. El objeto de la ordenación es el reconocimiento y mantenimiento de las instalaciones existentes o previstas.

Artículo 465. Delimitación y subzonas.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona así calificada y como tal grafiada en los planos de ordenación completa.

Artículo 466. Condiciones particulares de parcela, posición y forma.

1. Condiciones particulares de parcelas.

Las unidades parcelarias son las delimitadas en el plano de ordenación completa, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna.

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

A) Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta será en metros cuadrados de techo/metros cuadrados de superficie de la parcela, equivalente al producto de 1.

B) Ocupación.

Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

C) Altura.

La altura será de P.B. hasta 4,0 metros.

3. Condiciones particulares de estética.

Se permitirá las construcciones con soportales. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en los artículos de estas NU. Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros y la adecuación de la edificación al entorno urbano mediante la implantación de especies arbóreas.

4. Condiciones particulares de usos.

Podrá implantarse en cada una de las áreas grafiadas en el plano de ordenación completa A09 exclusivamente los usos pormenorizados de área de servicio en el ámbito (tAS1) y comercio en todas sus categorías en la zona (tAC1). También podrán implantarse los usos SIPS, Educativo, Deportivo e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección séptima. Ordenanza de la zona industrial

Artículo 467. Definición y objetivos.

Comprende esta zona parte del suelo urbano correspondiente a actuaciones de pequeña industria artesanal, talleres y almacenaje, consolidada o en fase de consolidación.

El objetivo de esta ordenanza es regular los procesos de sustitución en las áreas consolidadas y completar la ordenación de las pequeñas áreas aun no consolidadas.

Artículo 468. Delimitación y subzonas.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona así calificada (zona industrial del Tomillar) y como tal grafiada en los planos de ordenación.

Artículo 469. Condiciones particulares de parcelación, posición y forma.

1. Condiciones de la parcelación.

Para la zona industrial las unidades parcelarias serán las constituidas a la aprobación inicial del Plan e inscrita en el Registro de la Propiedad. Podrán segregarse parcelas siempre que la parcela resultante no tenga una superficie menor a 200 m² ni una longitud de fachada inferior a diez (10) metros.

2. Condiciones de posición y forma.

A) Alineación.

La alineación exterior para la subzona industrial genérica será la señalada en los planos ordenación completa. La alineación interior estará situada a 5 metros de la alineación exterior, a lo largo de la fachada en contacto con la red viaria.

B) Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 90%.

C) Edificabilidad.

La edificabilidad neta será de 0,9 m²t/1m²s. No computará la superficie ocupada por entreplantas.

D) Altura.

La altura máxima será de una (1) planta y ocho (8) metros, medidas desde la rasante hasta el arranque de la cubierta. Se permiten las entreplantas.

Artículo 470. Condiciones particulares de uso.

1. El uso global será el industrial. Los usos pormenorizados serán:

- A) Talleres artesanales y pequeña industria.
- B) Talleres de mantenimiento del automóvil.
- C) Industria y Almacenamiento.
- D) Espectáculos y salas de reunión.

Artículo 471. Condiciones particulares ambientales.

1. No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

2. Se garantizará la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, y sin perjuicio de otras normativas aplicables, se establecen en el medio exterior los niveles equivalentes que se corresponden con los límites admisibles en el Decreto 74/1996 de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de la calidad del aire, y la Orden de 23 de febrero que lo desarrolla.

3. Toda actividad que se implante en la zona industrial tendrá que disponer de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

4. Para seguridad de las personas, se garantizará en los proyectos el cumplimiento de los arts. 14, 24, 39 y 75 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por Orden de 9 de marzo de 1971.

5. Se realizará una integración paisajística conjunta de toda actuación, con amplia utilización de apantallamientos vegetales, fundamentalmente en las vistas más comprometidas. Dadas las condiciones climáticas del municipio de Almonte y las características del suelo, la elección de las especies que hayan de implantarse se hará en función de la posibilidad de desarrollo de las mismas, tanto en las labores de urbanización como en la dotación de ajardinamiento posterior.

6. Las actividades que se implanten han de adoptar las medidas siguientes:

A) Uso de combustibles de bajo poder contaminante (gas, 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, para minimizar los niveles de emisión de gases y de ruido.

Artículo 472. Condiciones particulares estéticas.

1. Los materiales de fachada mantendrán el carácter de la zona y a tal fin deberán presentar un aspecto continuo y ser predominantemente blancos o de tonos

claros. Especialmente quedará prohibido el uso de azulaje de serigrafía en el revestido de la fachada y en todo caso no deberá utilizarse imitaciones de materiales.

2. Las cubiertas, serán de color arcilla y todos los elementos a situar sobre ellas, como torres de refrigeración, depósitos, etc., deberán ser tratados de forma que queden integrados en la edificación.

Las cubiertas serán inclinadas de chapa de paneles metálicos en color, quedando expresamente prohibidas las cubiertas realizadas con placas de fibrocemento y con chapa galvanizada.

3. Los zócalos de planta baja sólo se permitirán en piedra artificial blanca o piedra caliza, prohibiéndose especialmente el uso de terrazos o similares.

4. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas (con un máximo de 100 cm y altura máxima sobre la rasante de 4,00 m) y de las marquesinas.

5. Los elementos publicitarios quedan limitados al uso exclusivo de rótulos, excluyéndose expresamente las carteleras, carteles, banderolas y colgadura. Entendiéndose por rótulo el elemento publicitario adosado al edificio, visible desde la vía pública, alusivo al nombre comercial y/o anagrama del establecimiento allí ubicado, pudiendo ser luminoso.

6. Los rótulos deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada, no debiendo sobresalir más de 15 cm del paramento en que se sustenta, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio.

Deberán tener su parte más baja a una altura superior a 4,00 m de la rasante del acerado. Cuando el anuncio se disponga en marquesina, éste deberá estar adosado a la misma y nunca en coronación, y no podrá sobresalir más de 15 cm de sus paramentos verticales.

Las dimensiones son las que siguen:

A) La altura no será superior a 80 cm.

B) La longitud no será mayor de la mitad de la anchura del paramento de fachada, con un máximo de 5 m.

No podrán instalarse en el frente de la cubierta. Se prohíbe en todo caso la utilización de rotulaciones mediante pinturas y letras adhesivas.

Artículo 473. Condiciones particulares de abastecimiento, vertido y depuración de agua.

1. Para la autorización y puesta en funcionamiento de toda actividad industrial, ésta deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hídricos suficientes, no permitiéndose la apertura de pozos sin la autorización de la autoridad de cuenca correspondiente. No se permitirá, en ningún caso, el vertido de aguas residuales al terreno o a cauce.

2. Todas las actividades e industrias verterán al alcantarillado debiendo cumplir los parámetros mínimos que a continuación se relacionan, asegurando de tal forma la efectividad y buen funcionamiento de las instalaciones de depuración, así como la normativa y especificaciones técnicas de la empresa gestora del saneamiento, que serán de aplicación.

Temperatura:	20° C
pH:	5,5-9,5
Sólidos en suspensión:	300 mg/l
Materias sedimentables:	2 ml/l
Sólidos gruesos:	Ausentes
DBO5 (mg/l):	300 mg/l
DQO:	500 mg/l

Color:	Inapreciable en disolución 1/40
Aluminio:	2 mg/l
Arsénico:	1 mg/l
Bario:	20 mg/l
Boro:	10 mg/l
Cadmio:	0,5 mg/l
Cromo III:	4 mg/l
Cromo IV:	0,5 mg/l
Hierro:	10 mg/l
Manganeso:	10 mg/l
Níquel:	10 mg/l
Mercurio:	0,1 mg/l
Plomo:	0,5 mg/l
Selenio:	0,1 mg/l
Estaño:	10 mg/l
Cobre:	10 mg/l
Cinc:	20 mg/l
Cianuros:	1 mg/l
Cloruros:	2.000 mg/l
Sulfuros:	2 mg/l
Sulfitos:	2 mg/l
Sulfatos:	2.000 mg/l
Fluoruros:	12 mg/l
Fósforo total:	20 mg/l
Amoniaco:	50 mg/l
Nitrógeno nítrico:	20 mg/l
Aceites y grasas:	40 mg/l
Fenoles:	1 mg/l
Aldehídos:	2 mg/l
Detergentes:	6 mg/l
Pesticidas:	0,05 mg/l

Tabla 8-1: Parámetros máximos para los vertidos

3. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que supere los límites expresados en el párrafo anterior, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red y disponer de un plan de gestión de residuos, de manera que se adapte a las normativas legales que les sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas necesarias y evitar vertidos accidentales. La justificación del cumplimiento de esta exigencia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

Artículo 474. Condiciones particulares de los residuos industriales.

Se garantizará el control sobre los desechos y residuos sólidos que generen las industrias, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases se gestionará de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Ley 20/86 básica de residuos tóxicos y peligrosos; RD 833/88 que aprueba el reglamento de desarrollo de la ley anterior; y Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se reguló la gestión de los aceites usados).

CAPÍTULO SEGUNDO

Núcleo Urbano del Rocío

Sección primera. Disposiciones preliminares

Artículo 475. Condiciones particulares de zona.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que, junto con las generales que se esta-

blecen estas NU, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 476. Zonas.

1. El PGOU, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas en el suelo urbano consolidado del núcleo urbano del Rocío:

- A) Sitio Histórico.
- B) Residencial unifamiliar entremedianeras.
- C) Casas de Hermandad.
- D) Turístico.
- E) Terciario.

Sección segunda. Ordenanza del Sitio Histórico

Artículo 477. Definición y objetivos.

Esta zona corresponde al núcleo urbano originario del Rocío y que viene caracterizado por su singularidad morfológica, cierta calidad ambiental y su uniformidad. Su delimitación coincide con el ámbito del Sitio Histórico. El Plan remite las ordenanzas de esta zona a las contenidas en el correspondiente Plan Especial del Sitio Histórico del Santuario y Aldea del Rocío, que se incorpora a la documentación de este Plan como parte integrante del mismo.

Sección tercera. Ordenanza de la zona vivienda unifamiliar entremedianeras

Artículo 478. Definición y objetivos.

1. Esta zona engloba a todas las manzanas de uso pormenorizada residencial no incluidas en el ámbito del Sitio Histórico.

Las presentes NU son de aplicación a todas las edificaciones comprendidas en esta zona.

Al ser un tejido urbano de cierto significado, la ordenación pretende la preservación de los valores y de las tramas, controlando el proceso de sustitución del caseo, de forma que se mantenga la relación espacio público-espacio privado, configuradora de la imagen urbana.

Los principales objetivos de la intervención en esta zona, a los que se entenderán supeditadas estas NU, son los siguientes:

- A) Mantenimiento de la estructura urbana, tendente a la cualificación de espacios públicos y potenciación de elementos singulares de la trama urbana.
- B) Conservación del lenguaje arquitectónico que le es propio como imagen urbana con claros condicionantes histórico-artísticos.
- C) Mantenimiento de la población existente, y mejora y rehabilitación de la edificación residencial, en muchos casos.
- D) Control del acceso y radicación de nuevas actividades revitalizando aquellas de uso tradicional.
- E) Mejora de la accesibilidad y circulación interiores.
- F) Mejora del medio ambiente y el paisaje urbano, así como la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de toda el área.

Artículo 479. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación al área delimitada bajo este concepto en los planos de ordenanzas del Plan.

Artículo 480. Unidad edificatoria.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos del Plan.

2. No se admitirá proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes NU.

Artículo 481. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

A) A los efectos de agregación o segregación de parcelas se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

	RRE1	RRE2	RRE3	RRE4	RRE5
Lindero frontal	5 m.	5 m.	6 m.	7,5 m.	5 m.
Superficie mínima	-	150 m ²	180 m ²	225 m ²	90 m ²

Tabla 8-2: Dimensiones mínimas de parcela a efectos de agregación o segregación de parcelas

B) No obstante lo anterior, ninguna parcela de las constituidas en el momento de la aprobación inicial de este Plan e inscrita con anterioridad en el Registro de la Propiedad será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Regularización de parcelas.

A) Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical con el fin de obtener una mejor configuración de la parcela a efectos edificatorios.

B) Serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) En ningún caso las dimensiones de las parcelas resultantes serán inferiores a las establecidas en el apartado anterior.

b) La longitud de fachada resultante no será superior a 20 metros.

c) Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

3. Condiciones para la agregación de parcelas.

A) Las agregaciones de parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de intervención edificatoria serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Sólo se podrá agregar un máximo de parcelas y por una sola vez y la superficie total resultante no será superior a 600 metros cuadrados.

b) Se exceptúan parcelas con alguna dimensión inferior a la mínima que podrán agregarse en cualquier caso.

B) Además se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Será preceptiva la solicitud de informe urbanístico y su resolución favorable.

b) En la solicitud del informe urbanístico para agregación de parcelas, se incluirá un plano parcelario de la manzana en que se sitúan las parcelas que pretenden agregarse.

4. Condiciones de segregación de parcela.

Podrán segregarse parcelas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

A) Serán colindantes a viario público o privado u otros espacios públicos o privados, con el carácter de anejo a viario.

B) Sus dimensiones mínimas serán las especificadas en el artículo 481 de estas NU.

C) Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

5. Desarrollo de planeamiento.

Cuando se trate de parcelas superiores a 600 m², si la ordenación pormenorizada del Plan no es suficiente, podrá exigirse, previamente al proyecto de edificación, un estudio de detalle donde se recojan y ajusten las alineaciones interiores, estudiando la adecuación del edificio con el entorno urbano y con las edificaciones colindantes.

Artículo 482. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

1. Alineación a vial.

A) Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, y se adosarán a las medianeras colindantes.

B) Las alineaciones serán las grafiadas en el plano de ordenación completa del núcleo urbano del Rocío.

2. Fondos edificables o alineaciones interiores.

Cuando no se regula expresamente en el plano de ordenación completa del núcleo urbano del Rocío, mediante alineación interior, no se limita la profundidad máxima a que debe llegar la edificación.

Artículo 483. Condiciones particulares de ocupación

1. Ocupación sobre rasante.

A) La ocupación será del 80% para todas las categorías.

B) Con carácter general computarán a estos efectos como superficie construida, las galerías, porches, escaleras, zaguanes, etc... siempre que sean elementos constructivos cubiertos.

C) Quedan prohibidos los semisótanos.

2. Ocupación bajo rasante.

Se autoriza con uso exclusivo de trasteros y zona de almacenaje. Podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

Artículo 484. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será la resultante de los parámetros relativos a ocupación y altura.

Artículo 485. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

1. Altura de la edificación.

A) La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas NU para edificación alineada a vial.

B) El número máximo de plantas que se permiten es de dos plantas y siete (7) metros.

C) Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:

a) La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de trescientos setenta (370) centímetros y un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros medidos de suelo a suelo.

b) Las plantas de piso tendrán una altura mínima de trescientos (300) centímetros y una máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros de suelo a suelo.

c) La solera en planta baja podrá elevarse como máximo cuarenta (40) centímetros, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

D) Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales podrán establecerse en relación con las colindantes, particular, que deberá justificarse gráficamente.

2. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada en el artículo anterior no se autoriza ningún cuerpo construido, salvo el formado por el acceso a la planta de cubierta, cuyos cerramientos delimitarán exclusivamente el ámbito de la escalera y un rellano cuya superficie útil máxima no será superior a 1,5 m². Se prohíbe expresamente la utilización del espacio bajo cubierta para cualquier uso o función.

3. Patios.

A) En las viviendas unifamiliares se permitirán únicamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a un tercio de la altura (h/3), con un mínimo de tres (3) metros.

B) Se prohíben los patios abiertos a fachada y los situados a menos de tres metros de la fachada principal.

C) Los patios mantendrán sus dimensiones en toda la altura de la edificación. Su cota se situará por encima de la cota de la rasante de la calle y a menos de 50 centímetros por debajo de la solería de la planta baja.

D) Sólo podrán cubrirse los patios a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales de cubrición, monteras de cristal no transitables o toldos.

E) Los patios se deberán disponer en las siguientes posiciones:

a) Centrados en la parcela entre ambas medianerías laterales.

b) Adosados a una de las medianerías laterales.

En cualquier caso deben estructurar y organizar la edificación dentro de la parcela y disponer de acceso desde la zona común del edificio en planta baja.

Artículo 486. Condiciones particulares de estética.

1. Medianerías.

Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser incluidas en su tratamiento en el proyecto de ejecución de la nueva edificación a efectos de su consideración análoga al tratamiento de fachada.

2. Composición de fachada.

A) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiéndose resolver totalmente el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

Las alturas de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes.

B) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como motivo de composición. Se evitará que los huecos de los locales comerciales lleguen hasta las paredes medianeras. A tal efecto el tramo de

fachada entre medianería y hueco habrá de tener una dimensión mínima de (70) setenta centímetros.

C) Se recomienda el respeto a las características arquitectónicas siguientes:

a) Orden modular y simetría en fachada.

b) Cubierta de teja con alero a fachada, al menos en primera crujía.

c) Señalamiento de cornisas, forjados y retícula estructural, antepechos de azotea (caso de existir) modulando los macizos.

d) Empleo de huecos alargados en proporción aproximada alto-ancho 3/2, y jerarquización perdiendo importancia en altura, así como reforzamiento expresivo del mismo mediante reja o recercado. Ancho máximo aconsejable de huecos (160) centímetros y separación mínima (40) centímetros.

e) Cerrajería de líneas sobrias.

f) Evitar el ladrillo visto de cualquier calidad excepto en molduras y zócalos.

g) Los huecos adintelados.

h) Disposición de canalizaciones ocultas para conducciones de electricidad y telefonía con el fin de evitar que discurran por fachada.

D) Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de la fachada.

E) Las marquesinas de los porches serán ligeras en cuanto a materiales y proporciones. La estructura portante que las soporta, será metálica o de madera y la cubrición o techumbre será principalmente vegetal y perecedera. En caso de utilización de materiales permanentes se prohíbe la utilización de fibrocemento y teja vidriada.

3. Materiales de acabado y revestimiento.

A) Se terminarán las edificaciones con materiales preferentemente tradicionales en color y textura.

B) Quedan expresamente prohibidos:

a) El bloque de hormigón visto.

b) Los revestimientos cerámicos a cualquier altura. Caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de composición (recercos, tiras ornamentales, etc.).

c) El uso del mármol y la piedra artificial.

C) En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración debe ser blanca. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolésa y similares.

D) Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de composición.

E) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.

F) Se prohíben los zócalos de revestimientos, plásticos o planchas metálicas o de fundición.

G) El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto al plano de fachada.

H) Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con el entorno, quedando expresamente prohibidos los cierres metálicos de fuelle o tijera en fachada.

I) La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio.

J) Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintadas en tonos tradiciona-

les y preferentemente marrón, verde, sepia y blanco. Se prohíben los tonos brillantes y los anodizados o similares.

K) Se prohíben los capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos.

L) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

M) Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública solo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

N) Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Cuerpos salientes.

A) El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será de cincuenta (50) centímetros.

B) No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados, ni la colocación de cierre de balcones.

C) Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

Artículo 487. Condiciones particulares de ejecución material.

Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de los elementos arquitectónicos en las áreas urbanas objeto de la presente Normativa, se respetarán las siguientes condiciones de ejecución material:

A) Cubiertas.

Las cubiertas serán planas admitiéndose las inclinadas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de treinta y cinco (35) grados.

b) Como material de cubrición e recomienda la teja curva en su color natural o vidriada.

c) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.

d) Las pluviales de cubiertas, que viertan sobre las calles de servicio, se recogerán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no serán vistos.

B) Aleros y Balcones.

a) Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez centímetros (10 cm).

b) Las rejas voladas y molduras se consentirán hasta un vuelo máximo de quince centímetros (15 cm), siempre que sobresalgan a una altura no inferior a dos metros (2 m) de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

c) El canto máximo de los aleros será de doce centímetros (12 cm) si no tiene moldura, y de veinte centímetros (20 cm) en caso contrario.

d) El canto máximo del vuelo del balcón será de doce centímetros (12 cm) si no tiene molduras y de veinte centímetros (20 cm).

e) La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementando a cada lado un máximo de treinta centímetros (30 cm), salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada.

f) Los vuelos máximos permitidos serán de cuarenta y cinco (45) centímetros.

g) La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de sesenta (60) centímetros.

h) Se prohíben expresamente los tejarones o marquesinas en forma de pequeños tejados.

i) Se prohíben los antepechos opacos en balcones.

C) Rótulos Comerciales.

Se admiten rótulos en fachada, haciéndolos coincidir con los huecos y con una altura inferior a la mitad de los mismos, y nunca superior a cincuenta (50) centímetros. Pueden emplearse materiales metálicos o de madera, quedando expresamente prohibidos los materiales plásticos. Se permiten rótulos en banderola de los materiales anteriormente indicados, que no sobresalgan de la acera, y con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros y superficie inferior a 0,5 m². Solo se permitirá un rótulo de cada clase por local, y siempre situados a un mínimo de 2,70 metros de altura los situados en planta baja. Respetarán asimismo el arbolado existente. En el caso de entorpecer la visión de alguna parte o elemento de un edificio catalogado no podrán ser colocados.

D) Toldos.

Se prohíben de tipo fijo. En planta baja quedarán por dentro del bordillo de la acera cuarenta (40) centímetros, respetando además el arbolado existente o proyectado, y quedando el punto más bajo a una altura mínima de dos (2) metros sobre la rasante de la acera. Deberán ser de color liso, evitando los tonos brillantes.

E) Rótulos comerciales en los espacios públicos.

Se prohíbe la inclusión de vallas publicitarias en los espacios públicos. Únicamente se permitirán como vallas de cerramiento de solares en construcción, quedando por tanto prohibida la colocación sobre edificios en ruina deshabitados, con licencia de obras de derribo en tramitación o concedida o en el que se estén realizando obras de reforma.

F) Cableados.

Se prohíbe la inclusión de cableados vistos en fachada, debiendo preverse conducciones ocultas empotradas para la colocación de los mismos.

Se prohíbe también la situación de cajas de contadores en fachada que no queden cubiertas.

G) Señalizaciones.

Cualquier tipo de señal de circulación o informativa que se pretenda colocar en la vía pública se adecuará al entorno urbano, tanto las señales verticales como las pintadas en la vía pública, prohibiéndose la ocultación total o parcial de partes significativas de edificios protegidos.

Artículo 488. Condiciones particulares de uso.

1. El uso global de la zona será residencial con una vivienda unifamiliar por parcela, no admitiéndose la vivienda bifamiliar ni la plurifamiliar. Además se permiten los siguientes usos pormenorizados, tanto con carácter exclusivo como no exclusivo:

A) Talleres artesanales.

B) Hospedaje.

C) Comercio en la categoría de local comercial.

D) Oficinas.

E) Educativo.

F) Infraestructuras urbanas básicas.

- G) Deportivo.
H) SIPS en todas sus categorías.

2. Los usos prohibidos son los no enunciados con anterioridad.

Artículo 489. Normativa supletoria.

En lo no regulado en esta normativa, serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en estas NU.

Artículo 490. Tramitación.

1. Además de los documentos exigidos en las normas generales, la solicitud de licencias de obras incluirá la siguiente documentación:

A) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

B) Alzado del tramo o tramos de calle donde se ubicará el edificio, quedando comprendido el mismo entre tres edificios a cada lado, de la misma manzana o su contigua.

C) Reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté situado en una plaza, se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico de todos los frentes de la plaza.

Sección cuarta. Ordenanza de la zona dotacional casas de hermandad

Artículo 491. Definición y objetivos.

Esta zona engloba a todas las parcelas de uso pormenorizado casas de hermandad no incluidas en el ámbito del Sitio Histórico.

Las presentes NU son de aplicación a todas las edificaciones comprendidas en esta zona.

Al ser un tejido urbano de cierto significado, la ordenación pretende la preservación de los valores y de las tramas, controlando el proceso de sustitución del caserío, de forma que se mantenga la relación espacio público-espacio privado, configuradora de la imagen urbana.

Los principales objetivos de la intervención en esta zona, a los que se entenderán supeditadas estas NU, son los siguientes:

A) Mantenimiento de la estructura urbana, tendente a la cualificación de espacios públicos y potenciación de elementos singulares de la trama urbana.

B) Conservación del lenguaje arquitectónico que le es propio como imagen urbana con claros condicionantes histórico-artísticos.

C) Mantenimiento de la población existente, y mejora y rehabilitación de la edificación residencial, en muchos casos.

D) Control del acceso y radicación de nuevas actividades, revitalizando aquellas de uso tradicional.

E) Mejora de la accesibilidad y circulación interiores.

F) Mejora del medio ambiente y el paisaje urbano, así como la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de toda el área.

Artículo 492. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación al área delimitada bajo este concepto en los planos de ordenanzas del Plan.

Artículo 493. Unidad edificatoria.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos del Plan.

2. No se admitirá proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes NU.

Artículo 494. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

A) A los efectos de agregación o segregación de parcelas se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

	CHR
Lindero frontal	7,5 m.
Superficie mínima	225 m ²

Tabla 8-3: Dimensiones mínimas de parcela a efectos de agregación o separación.

B) No obstante lo anterior, ninguna parcela de las constituidas en el momento de la aprobación inicial de este Plan e inscrita con anterioridad en el Registro de la Propiedad será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Regularización de parcelas.

Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical con el fin de obtener una mejor configuración de la parcela a efectos edificatorios.

Serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

A) En ningún caso las dimensiones de las parcelas resultantes serán inferiores a las establecidas en el apartado anterior.

B) La longitud de fachada resultante no será superior a 20 metros.

C) Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

3. Condiciones para la agregación de parcelas.

Las agregaciones de parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de intervención edificatoria serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

A) Sólo se podrá agregar un máximo de tres parcelas y por una sola vez y la superficie total resultante no será superior a 900 metros cuadrados.

B) Se exceptúan parcelas con alguna dimensión inferior a la mínima que podrán agregarse en cualquier caso.

Además se deberán cumplir las siguientes condiciones:

C) Será preceptiva la solicitud de informe urbanístico y su resolución favorable.

D) En la solicitud del informe urbanístico para agregación de parcelas, se incluirá un plano parcelario de la manzana en que se sitúan las parcelas que pretenden agregarse.

4. Condiciones de segregación de parcela.

No se permiten segregaciones de parcela.

5. Desarrollo de planeamiento.

Cuando se trate de parcelas superiores a 900 m², si la ordenación pormenorizada del Plan no es suficiente, podrá exigirse, previamente al proyecto de edificación, un

estudio técnico donde se recojan y ajusten las alineaciones interiores, estudiando la adecuación del edificio con el entorno urbano y con las edificaciones colindantes.

Artículo 495. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

1. Alineación a vial.

A) Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, y se adosarán a las medianeras colindantes.

B) Las alineaciones serán las grafiadas en el plano de ordenación completa del núcleo urbano del Rocío.

2. Fondos edificables o alineaciones interiores.

Cuando no se regula expresamente en el plano de ordenación completa del núcleo urbano del Rocío, mediante alineación interior, no se limita la profundidad máxima a que debe llegar la edificación.

Artículo 496. Condiciones particulares de ocupación

1. Ocupación sobre rasante.

A) La ocupación será del 80% para todas las categorías.

B) Con carácter general computarán a estos efectos como superficie construida, cualesquiera galerías, porches, zaguanes, etc., y elementos volados que cubran parte del suelo y sean cubiertos o cerrados.

C) Quedan prohibidos los semisótanos.

2. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan con uso exclusivo de trasteros y zona de almacenaje. Podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela. Nunca podrá ser destinado para alojamiento de las carretas ni ganado.

Artículo 497. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será la resultante de los parámetros relativos a ocupación y altura.

Artículo 498. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

1. Altura de la edificación.

A) La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas NU para edificación alineada a vial.

B) El número máximo de plantas que se permiten es de dos plantas y siete (7) metros.

C) Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:

a) La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de trescientos setenta (370) centímetros y un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros medidos de suelo a suelo.

b) Las plantas de piso tendrán una altura mínima de trescientos (300) centímetros y una máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros de suelo a suelo.

c) La solera en planta baja podrá elevarse como máximo cuarenta (40) centímetros, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

D) Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales podrán establecerse en relación con las colindantes, particular, que deberá justificarse gráficamente.

E) Las zonas destinadas al alojamiento de carretas y remolques se podrá alcanzar una altura libre de piso de cuatrocientos ochenta (480) centímetros.

2. Construcciones por encima de la altura máxima.

A) Por encima de la altura señalada en el artículo anterior no se autoriza ningún cuerpo construido.

B) Se prohíbe expresamente la utilización del espacio bajo cubierta para cualquier uso o función.

3. Patios.

En las casas de hermandad se permitirán únicamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a dos tercios de la altura (2h/3), con un mínimo de seis (6) metros.

Se prohíben los patios abiertos a fachada y los situados a menos de tres metros de la fachada principal.

Los patios mantendrán sus dimensiones en toda la altura de la edificación. Su cota se situará por encima de la cota de la rasante de la calle y a menos de 50 centímetros por debajo de la solería de la planta baja.

Los patios sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado mediante toldos.

Los patios se deberán disponer centrados en la parcela entre ambas medianeras laterales.

En cualquier caso deben estructurar y organizar la edificación dentro de la parcela y disponer de acceso desde la zona común del edificio en planta baja.

Artículo 499. Condiciones particulares de la estética.

1. Medianerías.

Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser incluidas en su tratamiento en el proyecto de ejecución de la nueva edificación a efectos de su consideración análoga al tratamiento de fachada.

2. Composición de fachada.

A) La fachada de los edificios deberá componerse uniformemente en todas las plantas del edificio, debiéndose resolver totalmente el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta.

Las alturas de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes.

B) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como motivo de composición. Se evitará que los huecos de los locales comerciales lleguen hasta las paredes medianeras. A tal efecto el tramo de fachada entre medianería y hueco habrá de tener una dimensión mínima de (70) setenta centímetros.

C) Se recomienda el respeto a las características arquitectónicas siguientes:

a) Orden modular y simetría en fachada.

b) Cubierta de teja con alero a fachada, al menos en primera crujía.

c) Señalamiento de cornisas, forjados y retícula estructural, antepechos de azotea (caso de existir) modulando los macizos.

d) Empleo de huecos alargados en proporción aproximada alto-ancho 3/2, y jerarquización perdiendo importancia en altura, así como reforzamiento expresivo del mismo mediante reja o recercado. Ancho máximo aconsejable de huecos (160) centímetros y separación mínima (40) centímetros.

e) Cerrajería de líneas sobrias.

f) Evitar el ladrillo visto de cualquier calidad excepto en molduras y zócalos.

g) Los huecos adintelados.

h) Disposición de canalizaciones ocultas para conducciones de electricidad y telefonía con el fin de evitar que discurran por fachada.

D) Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de la fachada.

E) Se definen fachada principal y secundaria:

- La fachada principal es la alineada a viario principal, espacio público superior a mil (1000) m² o zona verde y la fachada secundaria será cualquier otro frente de la edificación.

- La edificación presentará a lo largo de toda la fachada principal un porche, con un ancho que variará entre dos con cincuenta (2,5 m) y tres metros (3 m) en función del ancho del viario, ocupando dicho porche la vía pública.

- Cuando la fachada principal dé a una zona verde, la alineación de la edificación se retranqueará obligatoriamente tres metros (3 m) destinándose el ámbito de retranqueo a porche, el cual quedará dentro de la delimitación de la totalidad de la parcela, preservándose íntegramente la zona verde.

- Queda prohibido que las traseras de las casas de hermandad den a viario o espacio público a los que también den las fachadas principales de las zonas residenciales.

3. Materiales de acabado y revestimiento.

A) Se terminarán las edificaciones con materiales preferentemente tradicionales en color y textura.

B) Quedan expresamente prohibidos:

a) El bloque de hormigón visto.

b) Los revestimientos cerámicos a cualquier altura. Caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de composición (recercos, tiras ornamentales, etc.).

c) El uso del mármol y la piedra artificial.

C) En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración debe ser blanca. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.

D) Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de composición.

Las jambas, y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.

E) Se prohíben los zócalos de revestimientos, plásticos o planchas metálicas o de fundición.

El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto al plano de fachada.

F) Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con el entorno, quedando expresamente prohibidos los cierres metálicos de fuelle o tijera en fachada.

La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio.

G) Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintadas en tonos tradicionales y preferentemente marrón, verde, sepia, y blanco). Se prohíben los tonos brillantes y los anodizados o similares.

H) Se prohíben los capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos.

I) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública solo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Cuerpos salientes.

El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será de cincuenta (50) centímetros.

No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados, ni la colocación de cierre de balcones.

Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

5. Marquesinas o porches.

Las marquesinas de los porches serán ligeras en cuanto a materiales y proporciones. La estructura portante que las soporta, será metálica o de madera y la cubrición o techumbre será principalmente vegetal y perecedera. En caso de utilización de materiales permanentes se prohíbe la utilización de fibrocemento y teja vidriada.

Artículo 500. Condiciones particulares de ejecución material.

1. Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de los elementos arquitectónicos en las áreas urbanas objeto de la presente Normativa, se respetarán las siguientes condiciones de ejecución material:

A) Cubiertas.

Las cubiertas serán planas admitiéndose las inclinadas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de treinta y cinco (35) grados.

b) Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural o vidriada.

c) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.

d) Las pluviales de cubiertas, que viertan sobre las calles de servicio, se recogerán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no serán vistos.

B) Aleros y Balcones.

a) Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez centímetros (10 cm).

b) Las rejas voladas y molduras se consentirán hasta un vuelo máximo de quince centímetros (15 cm), siempre que sobresalgan a una altura no inferior a dos metros (2 m) de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

c) El canto máximo de los aleros será de doce centímetros (12 cm) si no tiene moldura, y de veinte centímetros (20 cm) en caso contrario.

d) El canto máximo del vuelo del balcón será de doce centímetros (12 cm) si no tiene molduras y de veinte centímetros (20 cm).

e) La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementando a cada lado un máximo de treinta centímetros (30 cm), salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada.

f) Los vuelos máximos permitidos serán de cuarenta y cinco (45) centímetros.

g) La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de sesenta (60) centímetros.

h) Se prohíben expresamente los tejarones o marquesinas en forma de pequeños tejados.

i) Se prohíben los antepechos opacos en balcones.

C) Rótulos Comerciales.

Se admiten rótulos en fachada, haciéndolos coincidir con los huecos y con una altura inferior a la mitad de los mismos, y nunca superior a cincuenta (50) centímetros. Pueden emplearse materiales metálicos o de madera, quedando expresamente prohibidos los materiales plásticos. Se permiten rótulos en banderola de los materiales anteriormente indicados, que no sobresalgan de la acera, y con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros y superficie inferior a 0,5 m². Solo se permitirá un rótulo de cada clase por local, y siempre situados a un mínimo de 2,70 metros de altura los situados en planta baja. Respetarán asimismo el arbolado existente. En el caso de entorpecer la visión de alguna parte o elemento de un edificio catalogado no podrán ser colocados.

D) Toldos.

Se prohíben de todo tipo, salvo los situados en las terrazas.

E) Rótulos comerciales en los espacios públicos.

Se prohíbe la inclusión de vallas publicitarias en los espacios públicos. Únicamente se permitirán como vallas de cerramiento de solares en construcción, quedando por tanto prohibida la colocación sobre edificios en ruina deshabitados, con licencia de obras de derribo en tramitación o concedida o en el que se estén realizando obras de reforma.

F) Cableados.

a) Se prohíbe la inclusión de cableados vistos en fachada, debiendo preverse conducciones ocultas empotradas para la colocación de los mismos.

b) Se prohíbe también la situación de cajas de contadores en fachada que no queden cubiertas.

G) Señalizaciones.

Cualquier tipo de señal de circulación o informativa que se pretenda colocar en la vía pública se adecuará al entorno urbano, tanto las señales verticales como las pintadas en la vía pública, prohibiéndose la ocultación total o parcial de partes significativas de edificios protegidos.

Artículo 501. Condiciones particulares de uso.

El uso global de la zona será casa de hermandad prohibiéndose expresamente cualquier otro tipo de uso (incluido hostelería y comercio), salvo los usos dotacionales que se consideren compatibles en todas sus categorías, ya sean públicos o privados.

Dentro de la Casa de Hermandad se destinará al menos un 50 % de su superficie en planta baja para el alojamiento de carretas, remolques y las cuadras. Esta superficie no computará dentro del espacio libre de la edificación.

Será obligatorio destinar al menos un 15% de la superficie total en planta baja, a salón, cocina y aseos de uso común en la edificación. Esta superficie no computará dentro del espacio libre de la edificación.

Artículo 502. Normativa supletoria.

En lo no regulado en esta normativa, serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en estas NU.

Sección quinta. Ordenanza de la zona turística

Artículo 503. Definición y objetivos.

1. Esta zona engloba a todas las parcelas de uso pormenorizado turístico no incluidas en el ámbito del Sitio Histórico.

Las presentes NU son de aplicación a todas las edificaciones comprendidas en esta zona.

Los principales objetivos de la intervención en esta zona, a los que se entenderán supeditadas estas NU, son los siguientes:

A) Mantenimiento de la estructura urbana, tendente a la cualificación de espacios públicos y potenciación de elementos singulares de la trama urbana.

B) Conservación del lenguaje arquitectónico que le es propio como imagen urbana con claros condicionantes histórico-artísticos.

C) Control del acceso y radicación de nuevas actividades, revitalizando aquellas de uso tradicional.

D) Mejora de la accesibilidad y circulación interiores.

E) Mejora del medio ambiente y el paisaje urbano, así como la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de toda el área.

Artículo 504. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación al área delimitada bajo este concepto en los planos de ordenanzas del Plan y engloba las subzonas TRH1, TRH2 y TRH3.

Artículo 505. Unidad edificatoria.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos del Plan.

2. No se admitirá proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales completas.

Artículo 506. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

A) La parcela catastral que figura en la documentación gráfica del Plan:

B) No obstante lo anterior, ninguna parcela de las constituidas en el momento de la aprobación inicial de este Plan e inscrita con anterioridad en el Registro de la Propiedad será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Regularización de parcelas.

Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical con el fin de obtener una mejor configuración de la parcela a efectos edificatorios.

Serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

A) En ningún caso las dimensiones de las parcelas resultantes serán inferiores a las establecidas en el apartado anterior.

B) La longitud de fachada resultante no será superior a 20 metros.

C) Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

3. Condiciones para la agregación de parcelas.

Sólo se permiten agregaciones de parcelas que tengan el mismo uso global.

En este caso las agregaciones de parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de intervención edificatoria serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

A) Sólo se podrá agregar un máximo de tres parcelas y por una sola vez y la superficie total resultante no será superior a 600 metros cuadrados.

B) Se exceptúan parcelas con alguna dimensión inferior a la mínima que podrán agregarse en cualquier caso.

Además se deberán cumplir las siguientes condiciones:

C) Será preceptiva la solicitud de informe urbanístico y su resolución favorable.

D) En la solicitud del informe urbanístico para agregación de parcelas, se incluirá un plano parcelario de la manzana en que se sitúan las parcelas que pretenden agregarse.

4. Condiciones de segregación de parcela.

No se permiten segregaciones de parcela.

5. Desarrollo de planeamiento.

Cuando se trate de parcelas superiores a 600 m², si la ordenación pormenorizada del Plan no es suficiente, podrá exigirse, previamente al proyecto de edificación, un estudio técnico donde se recojan y ajusten las alineaciones interiores, estudiando la adecuación del edificio con el entorno urbano y con las edificaciones colindantes.

Artículo 507. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

1. Alineación a vial.

A) Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, y se adosarán a las medianeras colindantes.

B) Las alineaciones serán las grafiadas en el plano de ordenación completa del núcleo urbano del Rocío.

C) En la subzona TRH2 se permiten edificaciones que puedan formar conjuntos independientes no cerrando la manzana, y edificaciones aisladas en los espacios interiores.

D) En la subzona TRH3 se permiten edificaciones que formen conjuntos unitarios en manzanas cerradas con espacio libre en el interior.

2. Fondos edificables o alineaciones interiores.

Cuando no se regula expresamente en el plano de ordenación completa del núcleo urbano del Rocío, mediante alineación interior, no se limita la profundidad máxima a que debe llegar la edificación.

Artículo 508. Condiciones particulares de ocupación

1. Ocupación sobre rasante.

A) La ocupación será la siguiente:

	TRH1	TRH2	TRH3
Ocupación máxima	100%	60%	60%

Tabla 8-4 a: Ocupación en las subzonas TRH1, TRH2 y TRH3

Con carácter general computarán a estos efectos como superficie construida, cualesquiera galerías, porches, zaguanes, etc., y elementos volados que cubran parte del suelo y sean cubiertos.

B) Quedan prohibidos los semisótanos.

2. Ocupación bajo rasante.

En las subzonas TRH1 y TRH2:

Se permite construir una planta sótano que no computará como superficie construida a los efectos de la edificabilidad definida y que no podrá superar la ocupación máxima en planta establecida para la edificación sobre rasante. Se autorizan con uso exclusivo de trasteros, zona de almacenaje, etc.

En la subzona TRH3:

- Se permite construir una planta sótano que no computará como superficie construida a los efectos de la edificabilidad definida que podrá ocupar el 100% de la parcela. Se autorizan con uso exclusivo de trasteros, zona de almacenaje, etc.

Artículo 509. Condiciones particulares de edificabilidad.

En la subzona TRH1 la edificabilidad de las parcelas será la resultante de los parámetros relativos a ocupación y altura y en las subzonas TRH2 y TRH3 las siguientes:

	TRH2	TRH3
Edificabilidad máxima	0,35 m ² t/m ² s	0,85 m ² t/m ² s

Tabla 8-4 b: Edificabilidad en las subzonas TRH2 y TRH3

Artículo 510. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

1. Altura de la edificación.

A) La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas NU para edificación alineada a vial.

B) El número máximo de plantas que se permiten es de dos plantas y ocho (8) metros.

C) Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:

a) La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de trescientos setenta (370) centímetros y un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros medidos de suelo a suelo.

b) Las plantas de piso tendrán una altura mínima de trescientos (300) centímetros y una máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros de suelo a suelo.

c) La solera en planta baja podrá elevarse como máximo cuarenta (40) centímetros, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

D) Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales podrán establecerse en relación con las colindantes, particular, que deberá justificarse gráficamente.

2. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada en el artículo anterior no se autoriza ningún cuerpo construido. Se prohíbe expresamente la utilización del espacio bajo cubierta para cualquier uso o función.

3. Patios.

A) Se permitirán únicamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diá-

metro igual a un tercio de la altura ($h/3$), con un mínimo de tres (3) metros.

B) Los patios mantendrán sus dimensiones en toda la altura de la edificación. Su cota se situará por encima de la cota de la rasante de la calle y a menos de 50 centímetros por debajo de la solería de la planta baja.

C) Los patios sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado mediante toldos.

D) Los patios se deberán disponer centrados en la parcela entre ambas medianerías laterales.

E) En cualquier caso deben estructurar y organizar la edificación dentro de la parcela y disponer de acceso desde la zona común del edificio en planta baja.

Artículo 511. Condiciones particulares de estética.

1. Medianerías.

Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser incluidas en su tratamiento en el proyecto de ejecución de la nueva edificación a efectos de su consideración análoga al tratamiento de fachada.

2. Composición de fachada.

A) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiéndose resolver totalmente el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta.

Las alturas de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes.

B) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como motivo de composición. Se evitará que los huecos de los locales comerciales lleguen hasta las paredes medianeras. A tal efecto el tramo de fachada entre medianería y hueco habrá de tener una dimensión mínima de (70) setenta centímetros.

C) Se recomienda el respeto a las características arquitectónicas siguientes:

a) Orden modular y simetría en fachada.

b) Cubierta de teja con alero a fachada, al menos en primera crujía.

c) Señalamiento de cornisas, forjados y retícula estructural, antepechos de azotea (caso de existir) modulando los macizos.

d) Empleo de huecos alargados en proporción aproximada alto-ancho 3/2, y jerarquización perdiendo importancia en altura, así como reforzamiento expresivo del mismo mediante reja o recercado. Ancho máximo aconsejable de huecos (160) centímetros y separación mínima (40) centímetros.

e) Cerrajería de líneas sobrias.

f) Evitar el ladrillo visto de cualquier calidad excepto en molduras y zócalos.

g) Los huecos adintelados.

h) Disposición de canalizaciones ocultas para conducciones de electricidad y telefonía con el fin de evitar que discurran por fachada.

D) Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de la fachada.

E) Para la subzona TRH1 se definen fachada principal y secundaria:

- La fachada principal es la alineada a viario principal, espacio público superior a mil (1.000) m² o zona verde y la fachada secundaria será cualquier otro frente de la edificación.

- La edificación presentará a lo largo de toda la fachada principal un porche, con un ancho de tres metros (3 m), ocupando dicho porche de la vía pública.

- Cuando la fachada principal de a una zona verde, ésta se retranqueará obligatoriamente tres metros (3 m) destiñándose el ámbito de retranqueo a porche, el cual quedará dentro de la delimitación de la totalidad de la parcela.

3. Materiales de acabado y revestimiento.

A) Se terminarán las edificaciones con materiales preferentemente tradicionales en color y textura.

B) Quedan expresamente prohibidos:

a) El bloque de hormigón visto.

b) Los revestimientos cerámicos a cualquier altura.

Caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de composición (recercos, tiras ornamentales, etc.).

c) El uso del mármol y la piedra artificial.

C) En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración debe ser blanca. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.

D) Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de composición.

Las jambas, y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.

E) Se prohíben los zócalos de revestimientos, plásticos o planchas metálicas o de fundición.

El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto al plano de fachada.

F) Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con el entorno, quedando expresamente prohibidos los cierres metálicos de fuelle o tijera en fachada.

La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio.

G) Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintadas en tonos tradicionales y preferentemente marrón, verde, sepia, y blanco). Se prohíben los tonos brillantes y los anodizados o similares.

H) Se prohíben los capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos.

I) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

J) Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública solo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

K) Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Cuerpos salientes.

El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será de cincuenta (50) centímetros.

No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados, ni la colocación de cierre de balcones.

Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

Artículo 512. Condiciones particulares de ejecución material.

1. Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de los elementos arquitectónicos en las áreas urbanas objeto de la presente Normativa, se respetarán las siguientes condiciones de ejecución material:

A) Cubiertas.

Las cubiertas serán planas admitiéndose las inclinadas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de treinta y cinco (35) grados.

b) Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural.

c) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.

d) Las pluviales de cubiertas, que viertan sobre las calles de servicio, se recogerán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no serán vistos.

B) Aleros y Balcones.

a) Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez centímetros (10 cm).

b) Las rejas voladas y molduras se consentirán hasta un vuelo máximo de quince centímetros (15 cm), siempre que sobresalgan a una altura no inferior a dos metros (2 m) de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

c) El canto máximo de los aleros será de doce centímetros (12 cm) si no tiene moldura, y de veinte centímetros (20 cm) en caso contrario.

d) El canto máximo del vuelo del balcón será de doce centímetros (12 cm) si no tiene molduras y de veinte centímetros (20 cm).

e) La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementando a cada lado un máximo de treinta centímetros (30 cm), salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada.

f) Los vuelos máximos permitidos serán de cuarenta y cinco (45) centímetros.

g) La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de sesenta (60) centímetros.

h) Se prohíben expresamente los tejarones o marquesinas en forma de pequeños tejados.

i) Se prohíben los antepechos opacos en balcones.

C) Rótulos Comerciales.

Se admiten rótulos en fachada, haciéndolos coincidir con los huecos y con una altura inferior a la mitad de los mismos, y nunca superior a cincuenta (50) centímetros. Pueden emplearse materiales metálicos o de madera, quedando expresamente prohibidos los materiales plásticos. Se permiten rótulos en banderola de los materiales anteriormente indicados, que no sobresalgan de la acera, y con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros y superficie inferior a 0,5 m². Solo se permitirá un rótulo de cada clase por local, y siempre situados a un mínimo de 2,70 metros de altura los situados en planta baja. Respetarán asimismo el arbolado existente. En el caso de entorpecer la visión de alguna parte o elemento de un edificio catalogado no podrán ser colocados.

D) Toldos.

Se prohíben de todo tipo.

E) Rótulos comerciales en los espacios públicos.

Se prohíbe la inclusión de vallas publicitarias en los espacios públicos. Únicamente se permitirán como vallas de cerramiento de solares en construcción, quedando por tanto prohibida la colocación sobre edificios en ruina deshabitados, con licencia de obras de derribo en tramitación o concedida o en el que se estén realizando obras de reforma.

F) Cableados.

a) Se prohíbe la inclusión de cableados vistos en fachada, debiendo preverse conducciones ocultas empotradas para la colocación de los mismos.

b) Se prohíbe también la situación de cajas de contadores en fachada que no queden cubiertas.

G) Señalizaciones.

Cualquier tipo de señal de circulación o informativa que se pretenda colocar en la vía pública se adecuará al entorno urbano, tanto las señales verticales como las pintadas en la vía pública, prohibiéndose la ocultación total o parcial de partes significativas de edificios protegidos.

Artículo 513. Condiciones particulares de uso.

El uso pormenorizado de la zona será el hotelero prohibiéndose expresamente cualquier otro tipo de uso, incluido el de apartamentos turísticos o cualquier uso similar que la legislación sectorial pueda incorporar.

Artículo 514. Normativa supletoria.

En lo no regulado en esta normativa, serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en estas NU.

Sección sexta. Ordenanza de la zona terciaria

Artículo 515. Definición y objetivos.

Comprende esta zona las áreas ocupadas con edificaciones para uso terciario, fundamentalmente área de servicio. El objeto de la ordenación es el reconocimiento y mantenimiento de las instalaciones existentes.

Artículo 516. Delimitación y subzonas.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona así calificada y como tal grafiada en los planos de ordenación.

Artículo 517. Condiciones particulares de parcela, posición y forma.

1. Condiciones particulares de parcelas.

Las unidades parcelarias son las delimitadas en el plano de ordenación completa, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna.

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

A) Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta será en metros cuadrados de techo/metros cuadrados de superficie de la parcela, equivalente al producto de 0,3 en las áreas tRS1 y de 1 en las zonas grafiadas en los planos de ordenación completa del Rocio como tRC1.

B) Ocupación.

Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

C) Altura.

La altura será de hasta 4,0 metros en las zonas tRS1 y de 7,00 metros en las áreas tRC1.

3. Condiciones particulares de estética.

Se permitirá las construcciones con soportales. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en los artículos de estas NU. Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros y la adecuación de la edificación al entorno urbano mediante la implantación de especies arbóreas.

Artículo 518. Condiciones particulares de usos.

Podrá implantarse exclusivamente el uso pormenorizado de área de servicio en su modalidad estación de servicio (tRS1) y el de local comercial (tRC1) incluidos dentro del uso global terciario.

Podrán implantarse los usos SIPS, docente, deportivo e infraestructuras urbanas básicas.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63