



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 3)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 30 de enero de 2008, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente CP-184/2004, por la que se subsana, inscribe y publica el Plan General de Ordenación Urbanística de La Palma del Condado.

114

Número formado por tres fascículos

Lunes, 17 de marzo de 2008

Año XXX

Número 53 (2 de 3)

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 30 de enero de 2008 de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente CP-184/2004 por la que se subsana, inscribe y publica el Plan General de Ordenación Urbanística de La Palma del Condado.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva, de 30 de enero de 2008 en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística de La Palma del Condado.

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 30 de enero de 2008, y con el número de registro 2630 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 30 de enero de 2008 de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva, referente al expediente CP-184/2004, por la que se subsana, inscribe y publica el Plan General de Ordenación Urbanística de La Palma del Condado (Anexo I).

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

ANEXO I

RESOLUCIÓN SOBRE INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA PALMA DEL CONDADO (CP-184/2004)

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 La Palma del Condado, 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 29 de diciembre de 2005 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urba-

nismo 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 La Palma del Condado presentó en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 29 de diciembre de 2005, documentación complementaria, con lo que resolvió aprobar definitivamente el citado Instrumento Urbanístico de manera condicionada a la subsanación del mismo, y no emitir pronunciamiento en cuanto a la aprobación definitiva de las determinaciones relativas al suelo urbanizable de uso global residencial del entorno de la carretera A-49, en los sectores PP-8, PP-9 y SUNS-6 que continúan en suspenso con fecha 28 de marzo de 2007, quedando supeditado el registro y publicación de la presente innovación al cumplimiento de los mismos.

Cuarto. El 30 de julio de 2007 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acordó denegar el Plan General de Ordenación Urbanística del Término Municipal de La Palma del Condado en cuanto a las determinaciones de los Suelos Urbanizables del entorno de la A-49, en los sectores PP-8, PP-9 y SUNS-6, de conformidad con lo establecido en el artículo 33.2.e) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, por incumplimiento del artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía mediante Decreto 129/2006 de 27 de junio y adaptado por Decreto 206/2006 de 28 de noviembre.

Quinto. El 19 de junio de 2007 y 22 de enero de 2008 dando cumplimiento a la Resolución de 28 de marzo de 2007 el Ayuntamiento de La Palma del Condado presenta documentación complementaria, constando la misma de Certificado de Acuerdo Plenario de fecha 12 de noviembre de 2007 por la que se aprueba la subsanación y rectificación 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 diciem-

bre 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 La Palma del Condado, 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 25 de enero 2008.

RESUELVE

Primero. Declarar subsanada, 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, con la salvedad de lo acordado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Resolución de fecha 30 de julio de 2007, por la cual se deniega el Plan General de Ordenación Urbanística del Término Municipal de La Palma del Condado en cuanto a las determinaciones de los Suelos Urbanizables del entorno de la A-49, en los sectores PP-8, PP-9 y SUNS-6.

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

TÍTULO I

CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EJECUCIÓN DE OBRAS

CAPÍTULO I

Aspectos generales

Sección primera

Artículo 1. Redes de infraestructuras. Condiciones generales.

1. Sólo se consideran en los presentes artículos aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

2. Para todo lo no contemplado en los presentes artículos relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, tales como Compañía Telefónica Nacional de España, Compañía Sevillana de Electricidad, Gas Andalucía, Mancomunidad de Aguas del Condado u otras, teniendo todas ellas carácter de complementario de las disposiciones legales en vigor.

Artículo 2. Valores de referencia para dimensionado de redes y servicio.

1. A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.

2. El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

Artículo 3. Disposición de servicios en aceras y calzadas.

1. Como norma general todos los servicios, a excepción de la red de saneamiento, deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

2. En calles con anchos superiores a los 15 m las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

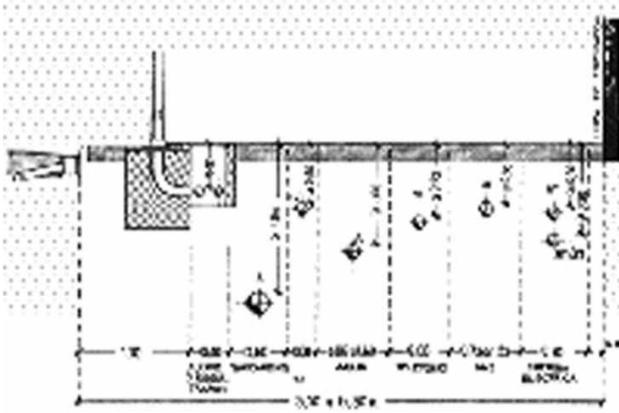
3. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 3 metros. En aceras de menor dimensión, en calles de 15 o menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo éstos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas la red de energía eléctrica y alumbrado público y en la otra la de telefonía y abastecimiento de agua. El saneamiento se dispondrá más próximo a la banda o acera en que se sitúe el alumbrado público y energía eléctrica.

4. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: Energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

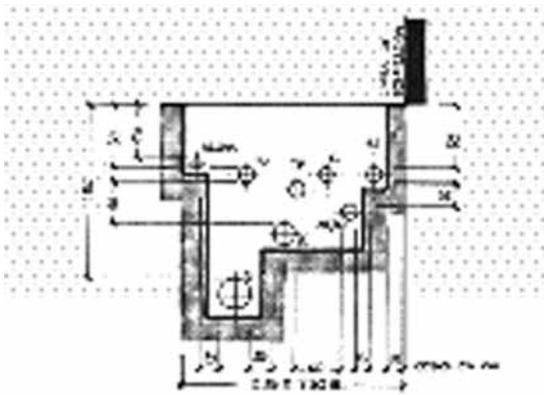
5. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alum-

brado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

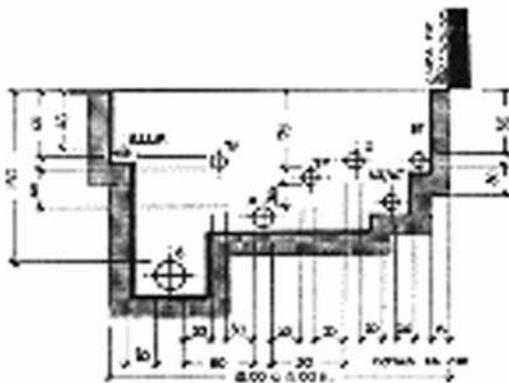
Esquema de relación con otras redes:



Dimensión de aceras y coordinación de redes de suministros como acompañamiento de vías arteriales.



Dimensión de aceras y coordinación de sumideros como acompañamiento de calos locales.



Dimensión de aceras y coordinación de redes de suministros como acompañamiento de vías arteriales.

6. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificadas.

7. En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 m del eje de los árboles.

8. En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Casco Antiguo y áreas consolidadas y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

Artículo 4. Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de PVC de diámetro 110 mm situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

Artículo 5. Instalaciones especiales.

1. Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en los presentes artículos, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

Artículo 6. Redes superficiales y aéreas.

1. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.

2. Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc., éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

3. Al igual que para los tendidos aéreos cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones complementarias en edificaciones aéreas o enterradas, sea imprescindible su ejecución superficial o aérea en vías y espacios públicos, éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas o compañías suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos.

Sección Segunda. Medidas de Seguridad

Artículo 7. Balización y señalización de las obras.

1. Obras que se realizan en vías públicas.

Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

2. Características generales:

a) La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

b) En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mí-

nimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de «Dirección Prohibida» y «Dirección Obligatoria», podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

c) En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

3. Señalización y balizamientos mínimos:

a) Toda obra deberá estar advertida por la señal «peligro de obras».

b) Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.

c) Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

4. Señalización complementaria:

a) La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.

b) Cuando se produzca estrechamiento de la calzada o bien el corte de la misma, se señalará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

c) Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de «Dirección Obligatoria».

5. Señalización nocturna.

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

6. Modo de efectuar las obra:

a) Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

b) Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico.

c) Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.

d) Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios, comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

7. Pasos de peatones:

a) En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.

b) Cuando a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.

c) Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos en los que se garantice, por medio de vallas, la separación entre ambos tráfico, que deberá estar balizada durante la noche. El vallado será continuo y se limitará la velocidad del tráfico rodado a 20 Km/h colocándose bandas sonoras en el pavimento para garantizar su cumplimiento.

d) Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria.

CAPÍTULO II

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Sección Primera. Red viaria. Tráfico y aparcamientos

Artículo 8. Condiciones de diseño y cálculo. Generalidades.

1. Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo y de Proyectos de Urbanización.

2. La anchura de un viario es la adición de la correspondiente a las aceras, aparcamiento y carriles de circulación, así como medianas que se dispongan.

Artículo 9. Secciones mínimas de viario.

1. En suelo urbano en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las indicadas en los planos correspondientes de ordenación.

2. Para suelo urbano sometido a Planes Especiales o Estudio de Detalle, y suelo urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo incorporar a los documentos un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

3. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado:

a) La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros, en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un solo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 m.

b) Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos.

c) En los casos en que se dispongan medianas para la división entre carriles de sentidos opuestos, su dimensión será la señalada en los planos de ordenación y, en caso de ausencia, será de 1,50 metros.

4. Secciones mínimas de aceras:

a) La anchura mínima de aceras peatonales será de 1,20 m, desde la arista exterior del bordillo. Esta anchura se considera la necesaria para albergar servicios urbanísticos subterráneos, báculos de farola y al mismo tiempo permitir el paso sosegado del peatón.

b) Esta medida se aplicará a nuevos desarrollos de suelo urbanizable y Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano. Las Unidades de Ejecución se ejecutarán de acuerdo con su propia ordenación.

c) Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas, en el ámbito del Casco Antiguo y en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.

5. Secciones mínimas de Aparcamientos:

- Los aparcamientos tendrán una dimensión mínima de 5,00 x 2,20.

6. Secciones mínimas de calles:

a) En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a urbanizaciones en nuevo desarrollo, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima de 6 metros. Estas calles podrán tener dos disposiciones:

- a.1. Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.

- a.2. Con acerado de 1,20 m a ambos lados, carril circulatorio de 3,60 m de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

b) En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en línea, y presupone que el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de los núcleos residenciales inmediatos, además de los de reparto y servicios públicos, con la limitación de no poder servir estas vías a más de 20 viviendas.

Artículo 10. Firmes y pavimentos.

1. Los distintos tipos de firmes y pavimentos que se describen a continuación recogen los normalmente utilizados y admitidos, por lo que en la mayoría de los casos, y salvo circunstancias especiales, se aplicarán en los Proyectos de Urbanización. Las variaciones se consultarán previamente con los Servicios Técnicos correspondientes.

2. La utilización de estas secciones no exime de la realización de los ensayos y comprobaciones precisas para detallar el firme más adecuado a cada terreno.

3. Firmes en calzada:

a) Firmes de Adoquinado:

- a.1. A.S.1. Para tráfico rodado intenso.

Composición: Zahorra natural: 20 cm.

Hormigón H-150: 15 cm.

Mortero de cemento de 300 Kgs. en seco: 5 a 7 cm.

Adoquinado de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

- a.2. A.S.2. Acceso a Garajes.

Composición: Zahorra natural: 15 cm.

Zahorra artificial: 15 cm.

Lecho de arena.

Adoquín de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

- a.3. A. Adoquinado de piedra.

Composición: Zahorra compactada: 20 cm.

Hormigón H-150: 15 cm.

Adoquín sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

- a.4. E.P. Calles Peatonales.

Composición: Zahorra natural: 10 cm.

Hormigón H-100: 10 cm.

Empedrado sobre mortero de 300 kgs. de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kgs, de cemento.

b) Firmes de Hormigón:

- b.1. Tipo H.

Composición: Zahorra compactada: 30 cm.

Hormigón H-200: 20 cm.

c) Firmes Asfálticos. Tráfico rodado:

- c.1. Tipo «G». Grava cemento.

Composición: Zahorra natural: 30 cm.

Grava cemento: 20 cm.

Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.

Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

- c.2. Tipo «Z». Zahorra.

Composición: Zahorra natural: 30 cm.

Zahorra artificial: 20 cm.

Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.

Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

d) Firme Mixto.

Composición: Zahorra natural: 30 cm.

Hormigón H-100: 15 cm.

Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.

Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

4. Bordillos y Líneas de Agua:

a) El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones 15 x 30, biselado con 3 cm de talud, de granito u hormigón, de acuerdo con los dictámenes previos de los Servicios Técnicos Municipales.

b) La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín, tomado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.

c) Tanto el bordillo como la línea de aguas se asientan sobre base de Hormigón en masa de 200 kg de cemento.

d) En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se coloca un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.

5. Pavimentos blandos:

a) Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

b) Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido. Los pavimentos usuales de albero se acabarán con mezcla de cal o cemento ejecutados sobre base de zahorra natural.

Los espesores, proporciones de las mezclas, etc., así como cualquier otro tipo distinto a los aquí descritos se

consultarán y tendrán que ser aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

c) Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

Artículo 11. Señales verticales.

1. Se utilizarán las señales vigentes del Código de Circulación, y señalización informativa autorizada.

2. La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos de la Delegación de Tráfico del Ayuntamiento de La Palma del Condado, garantizándose en todo caso la visibilidad tanto del viandante como del conductor.

3. Para las señales verticales se emplearán placas debidamente sustentadas, provistas de leyendas, que tienen por misión advertir un peligro, prohibir una maniobra, o simplemente, dar al usuario una información de interés general. Constarán de la placa propiamente dicha y de los elementos de sustentación.

4. Las placas a emplear en señales estarán constituidas por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm) de espesor, admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm) en más o en menos.

5. Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.

6. Tanto en placas como en elementos de sustentación y anclaje, podrán utilizarse también otros materiales que tengan, al menos, las mismas cualidades que la chapa de acero en cuanto a aspecto, duración y resistencia a la acción de los agentes externos. Sin embargo, para el empleo de todo material distinto a la chapa de acero, será necesaria la autorización expresa de la Dirección Facultativa, o estar definida en el Proyecto.

7. Todos los materiales que se utilicen para hacer reflectantes las señales deberán haber sido previamente aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

8. Señalización informativa. Cualquier señal no reglamentaria cuya instalación esté prevista, tendrá que ser aceptada previamente por los Servicios Técnicos correspondientes.

Artículo 12. Marcas viales. Señalización horizontal.

1. Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a base de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.

2. Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

3. Las pinturas a utilizar serán del tipo a indicar por los Servicios Municipales.

Sección Segunda. Jardinería

Artículo 13. Condiciones generales.

1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

3. En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de la obras, el haber protegido los árboles o plantaciones.

Artículo 14. Condiciones de protección del arbolado y jardines.

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse éstos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de este artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obra, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

Artículo 15. Sistema de riegos.

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de riego previstos, captación de aguas si fuese necesario, etc., cuyas características se atenderán a lo establecido en la Sección correspondiente de «Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes».

Artículo 16. Condiciones del suelo y las tierras.

1. Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.

2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.

3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaron, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

4. Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los «compos» de basuras urbanas.

Artículo 17. Plantación y siembra.

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:

a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.

b) Demostrando la coincidencia del habitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

2. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

3. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

4. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especie a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

5. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

Artículo 18. Conservación de las superficies ajardinadas.

1. En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengán obligados a realizarlos.

2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

Artículo 19. Contenido específico de los proyectos de jardinería.

Los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería cumplirán las siguientes condiciones específicas:

a) Memoria. Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.

b) Planos. Incluirán: Situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 m, planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.

c) Mediciones y presupuestos. Incluirán además de los capítulos o partidos normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento.

d) Pliego de Condiciones. Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad

de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de marras y condiciones de conservación.

Sección Tercera. Equipamiento y mobiliario urbano

Artículo 20. Condiciones generales.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encarcelados en alguna de sus partes.

Artículo 21. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

1. En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

2. Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

3. En el diseño de las zonas infantiles deberá tenerse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

Artículo 22. Papeleras y bancos.

1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.

2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

Sección Cuarta. Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes

Artículo 23. Generalidades.

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fije el Departamento de Obras y Proyectos de la Mancomunidad de Aguas del Condado.

Artículo 24. Caudales de cálculo.

1. Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 500 litros por habitante y día, estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contraincendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m² construidos.

2. Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 litros/segundo/Ha.

3. En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc., las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por Ha.

4. El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2,4.

CONSUMOS RECOMENDADOS			
Consumo previsto en función de distintos usos y edificaciones			
Edificio o tipo de consumo	Máximo	Normal	Económico
Por persona y día	330	250	220
Hotel (por huésped)	300	200	150
Residencia (por residente)	280	190	130
Apartamento (por persona)	300	200	150
Escuela con internado (por alumno)	175	115	100
Escuela sin internado (por alumno)	-	20	-
Hospital sin incluir riego ni lavandería (por paciente)	650	450	300
Oficina (por oficinista)	70	50	40
Mercados, limpieza (por m ²)	-	5	-
Fábrica (por persona) 80 50	-	80	50
Riego de calles (por m ²)	-	1,2	-
Jardines públicos, época estival (por m ²)	-	2,0	-
Colocación en obra de 1.000 ladrillos	-	750	-
Garajes (por coche lavado)	-	200	-

Dotación de Industria.

Se estima que la dotación de agua ha de ser como mínimo de 1,5 l/seg. por hectárea, salvo en el caso de industrias específicas, donde se estudiará de forma particular.

Consumos y Caudales punta orientativos del sector industrial según la clase de industria.		
Tipo de Industria	Consumo (m ³ /ha x d)	Caudal punta (l/s x ha)
Alimentaria	130-2.000	1,5-7
Bebidas	123-2.000	3-5,5
Textiles	1.500-4.000	0,5-1,25
Curtidos	450	0,10
Madera y muebles	³ 100	2,5-5,0
Papel, cartón e imprenta	² 4.000	7,0-12
Caucho	³ 1.000	0,5-2,5
Productos químicos	300-3.500	0,25-1,25
Vidrio, cerámica, cemento	-	0,125-1,25
Metálicas básicas	45-4.000	0,20-15
Transformados metálicos	² 0,4	0,50-2,00
Material de transporte	-	0,50-1,50

Artículo 25. Dimensiones de los conductos y características generales de la red.

1. Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

a) Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución topográfica de la población, de la demanda industrial y de otros usos.

b) Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.

c) Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catálogo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.

d) La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 5 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobreelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.

e) Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 100 mm.

f) En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

- f.1. Peso del conducto a tubo vacío y lleno.
- f.2. Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.
- f.3. Empuje de tierras adyacentes.
- f.4. Sobrecarga de tráfico.
- f.5. Acciones térmicas.

2. Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocarán con arreglo a la Normativa de incendios vigentes.

3. Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.

4. Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de fundición dúctil o resina reforzada con fibra de vidrio, y de dimensiones homologadas por la Empresa suministradora.

5. Los ramales de las acometidas serán ejecutados con tubería de polietileno de baja o media densidad, de 10 atmósferas y homologadas por AENOR.

6. Las válvulas de las acometidas se instalarán en el interior de arquetas del tipo normalizado por la Empresa suministradora. Las marcas y modelos de estas válvulas serán las tipificadas por la Mancomunidad de Aguas del Condado de La Palma del Condado, S.A.

Artículo 26. Características de la red.

1. Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible. Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.

2. Las conducciones que afecten a estos proyectos, discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

3. Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

Artículo 27. Características de los conductos.

1. De forma general todas las conducciones serán de cualquiera de los materiales aprobados en cada momento por el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Mancomunidad de Aguas del Condado.

2. Para todas ellas regirán las prescripciones del vigente «Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Agua», especialmente en lo concerniente a características de fabricación, rugosi-

dad, diámetro y espesores, resistencias, presión de trabajo, pruebas y uniones de tubos.

Artículo 28. Colocación y montaje de los conductos.

1. Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a 0,50 metros de la superficie y siempre por encima de las conducciones de alcantarillado. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas que el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Mancomunidad de Aguas del Condado establezca.

La anchura de la zanja será la del diámetro del tubo incrementada en 50 cms.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el apartado siguiente, prohibiéndose la colocación excesiva de tubería sin proceder al relleno para protegerlos de posibles golpes y variaciones de temperaturas. El relleno se efectuará con arena de río limpia, hasta la cota de rasante del pavimento y se compactará previamente por inundación.

Al proceder al relleno de la zanja se dejarán previstos dados de anclaje a una distancia máxima de doscientos metros, con el objeto de poder instalar las bridas ciegas y efectuar las entibaciones necesarias para efectuar las preceptivas pruebas hidráulicas que en presencia del personal designado por la empresa suministradora, habrán de efectuarse previa la recepción provisional de las obras por parte de ésta, que habrá de preceder a la recepción definitiva.

2. Colocación de los tubos.

Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

En todas las piezas «T», curvas, codos y válvulas se dispondrán los correspondientes anclajes de hormigón armado, de acuerdo con lo especificado en la NTE.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual, se procederá a calzarlos y acordonarlos con un poco de material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

Artículo 29. Características de las Piezas especiales y otros materiales y equipos.

1. Las piezas especiales consisten principalmente en:

- Codos, tes, reducciones.
- Válvulas de cierre y maniobras.
- Válvulas de retención.
- Piezas especiales de bifurcación de tuberías.
- Ventosas.
- Hidrantes y bocas de riego.

2. Deberá definirse las disposiciones de todos los elementos en la red justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad en el servicio.

3. Todas las piezas especiales deberán ser de acero inoxidable AISI 316, espesor mínimo 4 mm, salvo las instaladas en conductos plásticos que serán de latón estampado en pequeños diámetros, y del mismo material que el tubo en diámetros mayores de 100 mm.

4. Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo, además de las que tengan que intercalarse atendiendo a los criterios de funcionalidad y explotación.

5. Las válvulas de cierre serán las que cumplan las especificaciones técnicas en cada momento tenga establecidas la Empresa Suministradora.

6. Las válvulas serán de cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable, indicador de posición y en cualquier caso, tanto la marca, modelo y calidad deberán ser previamente aceptadas por la Empresa Municipal. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

7. Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa suministradora.

Sección Quinta. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales

Artículo 30. Generalidades.

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de evacuación de aguas, ya sean pluviales como residuales. Para las restantes obras fundamentales de bombeo, retención y depuración que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fije el Departamento de Obras y Proyectos de la Mancomunidad de Aguas del Condado.

Artículo 31. Tipo de red. Caudales de cálculo.

1. Normalmente se utilizará sistema unitario. No obstante, en aquellas zonas en las que, por existir cauces pluviales a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.

Caudales de cálculo:

a) Pluviales:

- Para la determinación de los caudales de cálculo podrá utilizarse cualquier modelo de simulación sancionado por la experiencia. En su defecto, podrá emplearse el método racional.

Los parámetros a tener en cuenta para la determinación de caudales de cálculo deberán ser justificados por el proyectista, pero en ningún caso podrán adoptarse valores o condiciones menos exigentes que los siguientes:

a.1. Extensión de la cuenca:

- Abarcará siempre la cuenca natural, cuya delimitación se hará considerando tanto las pendientes naturales del terreno como la existencia de colectores que puedan ser tributarios de la red o colectores en estudio. A estos efectos, el estudio se hará considerando que el 100% de la superficie de la cuenca ha alcanzado el desarrollo previsto en el Plan.

a.2. Lluvia:

- Las intensidades a tener en cuenta serán las que figuran en el Cuadro A.2 adjunto.

CUADRO A.2.
PERÍODO DE RETORNO

Duración	5 Años	10 Años	15 Años	20 Años	25 Años	30 Años	50 Años	100 Años	200 Años	500 Años	750 Años	1000 Años
10 min.	21,58	29,52	34,00	37,14	39,55	41,52	47,00	54,39	61,75	71,46	75,75	78,80
20 min.	31,46	43,04	49,58	54,15	57,68	60,54	68,53	79,31	90,04	104,20	110,47	114,91
30 min.	39,51	54,05	62,26	68,00	72,43	76,03	86,06	99,59	113,07	130,86	138,72	144,30
60 min.	51,10	69,91	80,52	87,95	93,67	98,33	111,30	128,80	146,24	169,24	179,41	186,62
120 min.	64,34	88,01	101,37	110,72	117,75	123,78	140,11	162,14	184,08	213,03	225,84	234,92
360 min.	87,16	119,23	137,33	150,00	159,75	167,69	189,81	219,65	249,38	288,60	305,94	318,25
720 min.	96,13	131,53	151,50	165,48	176,25	185,01	209,43	242,37	275,18	318,47	337,61	351,19
1.440 min.	106,27	145,35	167,41	182,84	194,74	204,41	231,37	267,74	303,97	351,77	372,91	387,90

Valores en (l/m²) en el intervalo de tiempo indicado

a.3. Período de retorno: Es necesario realizar un estudio general con análisis de seguridad y costes del que se deducirían los valores a tener en cuenta. Entre tanto y de forma provisional se aportarán los siguientes:

- Canalizaciones o entubaciones de cauces naturales existentes: TR = 500 años.

- Zonas con posibilidad de inundación de inmuebles, garajes, sótanos o cualquier otro tipo de construcción:

- Colectores primarios y Emisarios: TR ≥ 50 años.

- Ramales secundarios: TR ≥ 25 años.

- Zonas urbanas en las que pueda admitirse la escorrentía superficial por la vía pública, sin riesgos de daños por inundación a inmuebles y construcciones colindantes:

- Colectores primarios: TR ≥ 10 años.

- Ramales secundarios: TR ≥ 5 años.

- Estaciones de bombeo y aliviaderos: El período de retorno a considerar será el mayor de los que corresponde a la red que le aporta el caudal. El número de bombas a instalar será el que resulte de aumentar en una unidad las que resulten necesarias para evacuar el caudal de cálculo obtenido, siendo todas las bombas a instalar de idénticas características.

a.4. Tiempos de concentración: Se obtendrá como suma de los tiempos de escorrentía y de recorrido. Los tiempos de escorrentía a aplicar serán los siguientes:

- Zonas urbanizadas, con red de saneamiento dotada de sumideros: Te = 10 minutos.

-Resto: Se aplicará la expresión:

$$Te = [K \cdot [L/J^{1/4}]^{0,76} \times 60] \text{ minutos}$$

En la que:

K = 0,30 para terrenos sin urbanizar.

K = 0,21 para zonas verdes sin edificación.

K = 0,15 para zonas con menos del 10% de la superficie ocupada por viales más edificios.

K = 0,12 para zonas con superficie ocupada por viales y edificios comprendidos entre el 10% y el 20%.

K = 0,06 para zonas con superficie ocupada por viales y edificios comprendidos entre el 20% y el 50%.

Te = 10 min para zonas con superficie ocupada por viales y edificios superiores al 50%.

L = longitud en Km, medida según la línea de máxima pendiente, desde un absorbadero (sumidero, imbornal, arqueta, caz, obra de fábrica o cualquier otra estructura de incorporación a la red) hasta el límite de la cuenca o subcuenca considerada.

J = pendiente, en tanto por uno (m/m) de la línea definida en el párrafo anterior.

Los tiempos de recorrido se obtendrán a partir de la velocidad media del agua en el colector y de su longitud. Se procederá por iteración hasta lograr una aproximación mejor que el 90%.

a.5. Coeficiente de escorrentía: Se adoptarán los siguientes; hasta tanto el Estudio General de Saneamiento establezca los valores definitivos.

Clasificación Zona	Características	Coefficiente
I	Ocupación 100% por viales + edificación.	1
II	Residencial con 100 a 150 vvdas./Ha.	0,9
III	Residencial con 25 a 100 vvdas./Ha.	0,8
IV	Residencial con 0 a 25 vvdas./Ha.	0,6
V	Industrial, parcelas útiles ≤ 500 m ² .	0,9
VI	Industrial, parcelas útiles 5 > 500 m ² .	0,8
VII	Deportivas, parques y jardines.	0,6
VIII	Terrenos sin urbanizar.	0,5

Cuando existan zonas de diferente clasificación con contribución superior al 20% del total de la cuenca, se podrá calcular un coeficiente de escorrentía como media ponderada de los indicados en la tabla anterior, considerando para ello únicamente las zonas que representen el 20% o más de la superficie total de la cuenca.

a.6. Intensidad de cálculo:

Las intensidades de cálculo serán, para cada subcuenca considerada, las que correspondan a un aguacero con duración igual al tiempo de concentración en dicha subcuenca y un período de retorno que se adoptará según los criterios establecidos anteriormente. A estos efectos, se adoptarán los valores de la tabla siguiente:

PERÍODO DE RETORNO

Duración	5 Años	10 Años	15 Años	20 Años	25 Años	30 Años	50 Años	100 Años	200 Años	500 Años	750 Años	1.000 Años
5 min.	486,52	665,31	775,99	837,00	890,79	935,73	1.059,15	1.225,38	1.391,38	1.610,32	1.706,25	1.775,30
10 min.	359,67	492,00	566,67	619,00	659,17	692,00	783,33	906,50	1.029,17	1.191,00	1.262,50	1.313,33
20 min.	262,17	358,67	413,17	451,25	480,67	504,50	571,08	660,92	750,33	868,33	920,58	957,58
25 min.	237,84	325,37	374,81	409,36	436,04	457,68	518,07	599,55	680,68	787,75	835,11	868,69
30 min.	219,50	300,28	345,89	377,78	402,39	422,39	478,11	553,28	628,17	727,00	770,67	801,67
35 min.	204,25	279,41	321,84	351,52	374,40	393,04	444,88	514,80	584,50	676,48	717,07	745,93
40 min.	190,57	260,68	300,26	327,96	349,29	366,69	415,05	480,28	545,31	631,13	668,98	695,91
45 min.	177,67	243,05	279,94	305,77	325,65	341,88	386,97	447,77	508,41	588,42	623,71	648,81
50 min.	165,27	226,08	260,39	284,42	302,91	318,01	359,95	416,52	472,93	547,34	580,17	603,52
55 min.	153,32	209,75	241,58	263,87	281,03	295,03	333,94	386,43	436,76	507,78	538,26	559,91
60 min.	141,94	194,19	223,67	244,31	260,19	273,14	309,17	357,78	406,72	470,11	498,36	518,39
120 min.	89,36	122,24	140,79	153,78	163,78	171,92	194,60	225,19	255,67	295,88	313,67	326,28
360 min.	40,35	55,20	63,58	69,44	73,96	77,63	87,88	101,69	115,45	133,61	141,64	147,34
720 min.	22,25	30,45	35,07	38,31	40,80	42,83	48,48	56,10	63,70	73,72	78,15	81,29
1.440 min.	12,30	16,82	19,38	21,16	22,54	23,66	26,78	30,99	35,18	40,71	43,16	44,90

Valores en (l/seg.) /Ha. - Duraciones intermedias, interpolar linealmente.

b) Aguas negras:

- En zonas residenciales será el que resulte de considerar una dotación de 500 (l/hab.)/día y un coeficiente de punta de 2,4.

- En zona industriales se establece un caudal mínimo de punta de 2 (l/sg) Ha., debiéndose estudiar cada caso concreto en función del tipo de industria a instalar, pudiéndose adoptar el valor mínimo reseñado únicamente en los casos en que del estudio citado el valor deducido sea inferior a los 2 (l/sg)/Ha.

Artículo 32. Dimensionamiento de los conductos.

1. Diagrama auxiliar de cálculo:

- Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos de flujo.

2. En redes separativas, los caudales de cálculo serán los obtenidos según lo establecido en apartados precedentes. En redes unitarias, el caudal de cálculo se obtendrá teniendo en cuenta los criterios siguientes:

a) Dilución mínima:

- Será la que en cada momento establezca la legislación y normativa vigente en la materia. En ningún caso se admitirán diluciones menores 3:1

b) Aliviaderos:

- La situación y dimensionamiento de aliviaderos requerirá de un estudio individualizado y pormenorizado. En cualquier caso, la cota del punto más alto de la línea piezométrica correspondiente al máximo caudal

de cálculo en el aliviadero será inferior, en al menos, en un (1) metro, a la cota del punto más bajo del territorio servido por dicho aliviadero.

c) Estaciones de bombeo:

- Se dispondrán única y exclusivamente en los casos en que el efluente no pueda ser evacuado por gravedad. Serán siempre por elevación, no admitiéndose impulsiones en carga salvo en aquellos casos en los que la solución de bombeo por elevación sea físicamente imposible de implantar. Cuando en la estación de bombeo pueda construirse un aliviadero que cumpla con las condiciones impuestas en este mismo Documento, el caudal de cálculo será el que corresponda al caudal punta de fecales afectado por el coeficiente multiplicador resultante al tener en cuenta el factor de dilución. En los casos en los que el aliviadero no pueda construirse en las condiciones establecidas anteriormente, el caudal de cálculo a considerar será el caudal de punta de pluviales. Para establecer este valor, se hará un estudio de riesgos y daños de la zona servida por la Estación de bombeo, adoptándose el período de retorno que de dicho estudio se deduzca. En ningún caso se admitirán periodos de retorno menores que 50 años.

Las bombas a instalar serán siempre de igual caudal nominal, y el número de ellas será siempre n+1, siendo n el resultado de dividir el caudal de cálculo en la estación de bombeo por el caudal nominal de una de las bombas que se prevean instalar, redondeando siempre por exceso. Es decir:

$$\text{Núm. Bombas} = \frac{\text{Caudal de cálculo (m}^3\text{/sg)}}{\text{Caudal nominal de 1 bomba}} + 1$$

Las Estaciones de bombeo para pluviales estarán dotadas en todos los casos de grupo electrógeno de

emergencia, capaz de suministrar la energía necesaria para mantener en correcto funcionamiento el 100% de los equipos (bombeo, instrumentación, comunicaciones, etc.).

3. Velocidades:

- La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será como máximo de 3 m/sg, y como mínimo 0,5 m/sg.

4. Dimensionamiento de los conductos. Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse al dimensionamiento de las secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos sancionados por la práctica, suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante. No se admitirán tramos con funcionamiento en carga.

Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0,40 m.

En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

1. Peso propio del conducto.
2. Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.
3. Empuje de tierras.
4. Empuje de aguas, cuando exista.
5. Sobrecarga de tráfico.
6. Dilatación o retracción por variación de la temperatura.
7. Acciones sísmicas según la instrucción vigente en cada momento.

Artículo 33. Características de la red.

1. Trazado en planta.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público, debiendo ser accesible para operaciones de limpieza y conservación con los medios mecánicos usuales.

En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas, quedando siempre garantizada su accesibilidad.

Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente, en la que se establecerá su accesibilidad con medios mecánicos adecuados para operaciones de conservación y limpieza.

En las calles de nueva planta, la red debe desdoblarse si su anchura es mayor o igual a 15 metros, según lo especificado en el artículo 2.3 de esta Ordenación, distantes siempre como mínimo 0,50 metros de la generatriz más próxima de las conducciones de agua potable.

2. Trazado en perfil.

La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa del Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil, debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0,6 y 3 m/sg.

Artículo 34. Características de los conductos.

1. Tipo de conducto.

Podrán utilizarse cualquier tipo de tubo sancionado por la práctica como adecuados para redes de saneamiento. Será exigible la marca de homologación AENOR o cualquier otra que sea de aplicación en aquellos casos

que la Compañía suministradora lo requiera. En su defecto, podrá exigirse certificación de idoneidad técnica expedido por laboratorio Oficial Homologado, previos los ensayos, que fueren necesarios. La idoneidad técnica se referirá al conjunto tubería-juntas-conexiones a pozos de registro.

2. Presión mínima de trabajo.

Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de 8 m. De columna de aguas, es decir, 0,8 Kg/cm².

3. Pruebas en Servicio.

Además de las pruebas de resistencia y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deben ser sometidos a la prueba de presión interior, a la de presión exterior y a la de estanqueidad en la forma y según los métodos que se fijen en las Normas vigentes en cada momento.

A presión inferior, la tubería montada deberá resistir como mínimo una presión máxima de 0,5 Kg/cm² durante treinta minutos, sin experimentar un descenso en el manómetro, superior a 0,1 Kg/cm².

Por estanqueidad, la tubería montada a presión constante de 0,5 Kg/cm² no experimentará pérdidas superiores al valor W en litros, calculado según la siguiente fórmula:

$$W = \emptyset^n \times L \times \emptyset = \text{Diámetro interior en metros.}$$

$$L = \text{Longitud de prueba en metros.}$$

4. Juntas entre conductos.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso quedan especialmente prohibidas el tipo de junta a base de mortero de cualquier tipo de cemento, resinas, etc.

Artículo 35. Colocación de los conductos.

1. Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección necesarias, que se justificarán con los cálculos que procedan y las condiciones geotécnicas concretas del emplazamiento.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones, debiéndose ejecutar con entibación cuajada en todos aquellos casos en los que los taludes no puedan ser ejecutados con pendientes igual o más tendida que 1H:1V.

Nunca se ejecutarán zanjas sin entibar con taludes menos tendidos que 1H:1V.

En general se determinará el ancho mínimo por la fórmula $B = D_c + 2 \times 0,25$ m siendo D_c el diámetro exterior del tubo.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el próximo apartado, evitándose la colocación excesiva de tubería, sin proceder al relleno, al objeto de evitar la flotación de los tubos en caso de inundación y también para protegerlos en lo posible de los golpes y variaciones de temperatura. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena hasta una altura de 0,10 m sobre la generatriz superior del tubo procediéndose a continuación a una vez rasanteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 cm, por tongadas de veinte centímetros apisonadas a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Procto Modificado.

2. Montaje de los conductos.

Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

Un vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc. y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual se procederá a calzarlos y acodarlos con un material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

Artículo 36. Obras especiales.

1. Pozos de registro.

Los pozos de registro son, después de los conductos, elementos primordiales de una red de alcantarillado por lo que tendrá que cumplir las funciones siguientes:

- Acceso a la red para control de las conducciones y su reparación.
- Acceso para la limpieza de los conductos.
- Acceso para control de las características de aguas residuales.

Constarán de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del terreno, del pozo propiamente dicho y de los peldaños o sistemas de acceso a la red inferior. El marco y tapa de cierre del pozo será de fundición dúctil y cierre acerrojado. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de construcción, etc.). La resistencia a tracción de las piezas de fundición será como mínimo de 20 Kg/mm².

El apoyo de la tapa sobre el marco será elástico con el fin de evitar que las tapas «tengan movimiento» dentro del marco, ocasionando molestos ruidos y peligros de rotura mecánica.

Los peldaños serán de acero inoxidable o fundición revestida de polímeros y en forma de U. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0,40 m y el primer y último peldaño deben estar situados a 0,25 m y a 0,50 m de la superficie y banqueta de fondo respectivamente.

Se dispondrá un pozo de registro en:

- Todos los empalmes de conductos de distintos diámetros.
- Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.
- A distancia máxima de 25,00 m.

2. Acometidas.

Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 20 cm de diámetro.

La pendiente mínima de la acometida no debe ser inferior al dos por ciento (2%) y su profundidad no superior a 1,5 metros.

El trazado y disposición de la acometida y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no pueda penetrar en el edificio a través de la misma. Las acometidas se conectarán siempre a pozo de registro. Las acometidas deben tener juntas totalmente estancas y el material de construcción debe ser análogo al de la alcantarilla receptora.

Se dispondrá una arqueta de 40 x 40 cms, medidas interiores, en la acometida del edificio, situada en el exterior de la fachada. Esta arqueta será registrable mediante tapa de poliéster estanca y sistema de cierre de seguridad.

Sección Sexta. Redes de suministro y distribución de energía eléctrica

Artículo 37. Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones Generales.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la Compañía suministradora, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla el Plan.

Artículo 38. Reglamentaciones y Normas.

Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos actualmente en vigor:

1. Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).

2. Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias (aprobado por RD 3275/1982).

3. Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto del 2002).

4. Instrucción de 14 de octubre del 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

Por ser de obligado cumplimiento, la construcción de las instalaciones deberá llevarse a cabo de acuerdo con las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11.10.1989.

Artículo 39. Previsión de cargas.

Es de obligado cumplimiento lo establecido en la Instrucción de 14 de octubre del 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

Artículo 40. Redes de Media Tensión.

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La tensión de la red de media es la de 20 kV con el neutro conectado a tierra

a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20 kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Suministradora en sus Normas, teniendo en cuenta no sólo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino tendiendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra para la cual están diseñadas las protecciones de la salida de las subestaciones. Las redes serán «cilíndricas» en su sección, es decir, tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

Artículo 41. Centros de transformación.

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en zonas libres. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m². Eléctricamente el esquema de los centros se compondrá siempre, por lo menos, de celdas de entrada y salida para los cables de la red subterránea de media tensión, dotadas de interruptores de maniobra de 400 A de intensidad nominal y poder de cierre de 30 kA, con dispositivos de puesta a tierra; celda (o celdas) de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura. Las celdas deberán ser de tipo modular, cabinas compactas que garanticen la total protección de los elementos sometidos a tensión, de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora.

Artículo 42. Transformadores.

Serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial).

	Potencias normalizadas por CSE, en kVA						
Transformadores	50	100	160	250	400	630	1.000

Artículo 43. Cuadro de baja tensión.

Se proyectará de acuerdo con los tipos normalizados, para cuatro, seis u ocho salidas, protegidos por fusibles de APR y dispositivo de apertura trifásica. El cuadro deberá llevar necesariamente voltímetro de cuatro posiciones y equipo de medida para conexión de contadores totalizadores.

Artículo 44. Batería de condensadores.

Se dotará de batería de condensadores estáticos a cada centro de transformación, de acuerdo con las potencias previstas para cada transformador y las indicaciones que, para cada caso, se establezcan.

Artículo 45. Red de baja tensión.

La tensión de la red de baja se considerará 400-233 Voltios. Se pondrán establecer circuitos de salida con cables en haz trenzados, tipo RZ 0,6/1 kV o en cables unipolares tipo RV 0,6/1 kV para canalizaciones subterráneas. Las secciones deberán ser las establecidas en las Normas.

Sección Séptima. Redes de alumbrado público

Artículo 46. Niveles de iluminación.

Espacio a iluminar	Niveles de iluminación en lux	
	Bueno	Muy bueno
1. Alumbrado público		
Autopistas	20	40
Carreteras con tráfico denso	15	30
Carreteras con tráfico medio	10	20
Calle de barrio industrial	10	20
Calle comercial con tráfico rodado	10	20
Calle comercial sin tráfico rodado importante	7,5	15
Calle residencial con tráfico rodado	7,5	15
Calle residencial sin tráfico rodado importante	5	10
Grandes plazas	20	25
Plazas en general	8	12
Paseos	12	16
Túneles:		
Durante el día	100	200
Alumbrado de acceso	1.000	2.000
Durante la noche	30	60
2. Alumbrado industrial exterior		
Zonas de transporte	20	40
Lugares de almacenaje	20	40
Alumbrado de vigilancia	5	10
Entradas	50	100
3. Alumbrado por proyectores		
Campos de fútbol	300	1.000
Pistas de tenis	100	300
Pistas de patinaje	10	50

Artículo 47. Clasificación de las calzadas a los efectos de alumbrado público

Clase de calzada	Tipo y densidad de tráfico	Tipo de calzada	Ejemplos
A	Tráfico motorizado pesado y de gran velocidad, control total de accesos	Calzadas con carriles sin accesos a pasos a nivel	Autopistas Autovías
B	Carretera importante para tráfico motorizado solamente, posiblemente con carriles separados	Carretera interurbana	
C	Tráfico motorizado pesado y de velocidad moderada Tráfico pesado mixto de velocidad moderada	Carretera principal, para tráfico lento y/o peatones Carretera rural o urbana de todo uso	Carretera de circunvalación Carreteras de extraradio
D	Tráfico mixto importante con mayor proporción de tráfico lento o peatones	Calles urbanas o comerciales, calles de acceso a edificios oficiales o zonas turísticas en las que el tráfico motorizado se une al tráfico pesado lento o a los peatones.	Carreteras interurbanas Calles comerciales

Clase de calzada	Tipo y densidad de tráfico	Tipo de calzada	Ejemplos
E	Tráfico mixto con límite de velocidad y densidad moderada	Calzadas que unen áreas residenciales y carreteras de tipo A	Carreteras colectoras Calles Urbanas

Artículo 48 . Recomendaciones para Instalaciones de Alumbrado.

RECOMENDACIÓN PARA INSTALACIONES DE ALUMBRADO DE CALZADAS DE VARIAS CATEGORÍAS. (SEGÚN LA PUBLICACIÓN NÚM.12 DE LA CIE, 2.ª EDIFICÓN, 1975)

Categoría alrededores	Nivel Luminancia	Coeficiente de uniformidad		Control de deslumbramiento	
		C o e f i - c i e n t e d e u n i f o r m i - d a d m e - d i a	C o e f i - c i e n t e d e u n i f o r m i - d a d l o n g i - t u d i n a l	Índice del control del deslumbramiento G	Incremento de umbral TI (%)
	Luminancia media en servicio sobre la superficie de la calzada = $I_{med} / cd/m^2$ \geq	$N_e = I_{min} / I_{med} \geq$	$U_l \geq$	\geq	\geq
A	2			6	10 ⁽¹⁾
B1	2		0,7	5	10
2	1			6	10 ⁽⁴⁾
C1	2		0,5	5	20 ⁽⁴⁾
2	1			6	10
D	2			4	20
E1	1			4	20
2	0,5			5	20

Artículo 49. Fuentes de luz y lámparas.

1. Lámparas de incandescencia con yodo. Su color es blanco rosado similar al de las lámparas de incandescencia. Dado el proceso regenerativo del filamento a lo largo de su vida (2.000 horas) el flujo luminoso permanece prácticamente constante. Resultan de menor tamaño que las anteriores, precisando de un vidrio más resistente (casi siempre cuarzo). Al igual que ocurría en las lámparas incandescentes el rendimiento (de 20 a 26 lúmenes/vatio), se ve afectado por las variaciones de tensión en la red.

2. Lámparas de luz mezcla o mixta. Su color es blanco aproximándose a la luz del día. Contiene una misma ampolla, un filamento incandescente y un tubo de descarga de vapor de mercurio de alta presión, conectados en serie. El filamento incandescente realiza una doble función, como fuente de luz y como estabilizador del bulbo de descarga, por lo que, al contrario de las demás lámparas de vapor de mercurio, no necesitan accesorios para su funcionamiento. Durante el mismo, el flujo emitido por la lámpara, se reduce por las razones que se indica, para las lámparas incandescentes y las de vapor de mercurio. El rendimiento (de 18 a 22 lúmenes/vatio) y el consumo de la lámpara, así como su vida (3.000 horas) están muy influenciados por las variaciones de tensión en la red. Se usan en interiores y en exteriores (calles, plazas, etc.).

3. Lámparas de vapor de mercurio. Emiten una luz blanca. Se fabrican con la ampolla clara, de vidrio nor-

mal o extraduro, metalizadas o no, si bien es cierto que las más utilizadas para el alumbrado de las vía públicas son de ampolla de vidrio extraduro, sin metalizar y de color corregido mediante el recubrimiento interior de la ampolla con una sustancia fluorescente. Posee un alto rendimiento luminoso, 32 a 55 lúmenes/vatio y una larga vida media (12.000 horas) . Durante su funcionamiento el flujo emitido por la lámpara se reduce debido a que el tubo del arco se ennegrece gradualmente por depósito del material que emite el electrodo, y a causa de la contaminación del gas del arco por este mismo material y por el gas que penetra en su interior. Por otra parte, no son tan susceptibles a las variaciones de tensión en la red como les ocurría a las lámparas anteriores. Se utilizan en alumbrado exterior (público, instalaciones industriales, obras) e interior.

4. Tubos fluorescentes. El color de la luz es blanco. Durante su funcionamiento el flujo emitido por la lámpara se reduce porque el tubo se ennegrece, principalmente en sus extremos, al depositarse la materia emisora de los electrodos y el mercurio. El consumo y el rendimiento luminoso (de 50 a 75 lúmenes/vatio) de los tubos fluorescentes son poco influenciados por las variaciones de tensión. Éstas acortan la vida del tubo, que posee una vida media de 7.500 horas, aunque su influencia es relativamente poco im-portante, menor incluso que las lámparas de vapor de mercurio.

5. Lámparas de sodio. Se presenta en baja o alta presión. En el primer caso, la luz es monocromática amarilla, con un elevado rendimiento luminoso (hasta 178 lúmenes/vatio) y una larga vida (5.000 horas). Su utilización se limita a aquellos casos en que no tiene una gran importancia la discriminación de colores, por ello deben iluminarse las señales de tráfico con fuentes que permitan una adecuada reproducción de colores en aquellas vías que cuenten con un alumbrado realizado con lámparas de sodio. Durante su funcionamiento el flujo emitido por la lámpara se reduce por los mismos motivos a los indicados para las lámparas de vapor de mercurio. El sodio alta presión permite ampliar el espectro dando una luz blanco dorado, conservando un alto rendimiento luminoso (de 78 a 118 lum./W.), capacitándolo para un alumbrado público e industrial.

6. Halogenuros metálicos. Es similar en cuanto a su constitución se refiere al vapor de mercurio alta presión. Su rendimiento luminoso es de 70 a 86 lum./W. y su duración útil de 4.000 horas. Su alta temperatura de color y excelente reproducción cromática, hace que se adapten a las exigencias del cine, TV en color, recintos deportivos, etc.

Artículo 50. Luminarias.

Se emplearán las clases y tipos que a continuación se especifican:

1. Luminarias convencionales.

Son las luminarias de concepción moderna y que están diseñadas específicamente para conseguir elevadas prestaciones fotométricas conjugando al mismo tiempo las demás exigencias normalizadas por los reglamentos y recomendaciones existentes al respecto. Son utilizadas siempre que se quiera conseguir un alumbrado de alta eficacia en lúmenes/vatio, uniformidades correctas y un adecuado control del deslumbramiento. Deben proyectarse obligatoriamente en vías de tráfico con intensidad de normal en adelante.

Características: Vienen especificadas en el pliego general de condiciones pero las seleccionadas para el alumbrado de la ciudad serán:

- Luminarias con envolvente de fundición de aluminio inyectado.
- Reflector de aluminio anodizado y abrigado.
- Cierre de vidrio refractario borosilicatado. En algún caso específico por vandalismo acusado podrá preverse el cierre de policarbonato.
- Compartiendo para alojamiento del equipo auxiliar.

Tipos: Dentro de las características anteriores, se proyectarán los tipos de luminaria que armonicen con los existentes que estén instalados en las calles o zonas limítrofes.

2. Luminarias ambientales.

Son las luminarias que están diseñadas específicamente para alumbrados de zonas típicas, históricas, bulevares, plazas y paseos ajardinados, etc.

Luminarias esféricas: Estas luminarias serán de policarbonato en la versión traslúcida o transparente y de 450 mm de diámetro, salvo indicación específica. En esta luminaria se proyectarán lámparas de VSAP o fluorescencia 26 ó 36 W pero no de VMCC. En casos especiales y en zonas de escasa o nula incidencia vandálica, podrán ser de vidrio.

También están dentro de este tipo otras luminarias similares con distinta figura geométrica.

3. Equipos auxiliares:

a) Los equipos auxiliares de las lámparas, serán todos de «Alto Factor» utilizando los condensadores adecuados a la potencia y tipo de lámpara.

b) En los proyectos de nuevo alumbrado los equipos auxiliares serán de «Doble Nivel» siendo el nivel «uno» al 100% del flujo y el nivel «dos» al 50%.

4. Soportes.

Los soportes de las luminarias en el alumbrado público de la ciudad podrán ser de las clases siguientes:

a) Soportes de chapa de acero.

Estarán fabricados con chapa o tubo de acero al carbono de acuerdo con la reglamentación específica vigente y serán galvanizados en caliente.

Los tipos de soportes de chapa serán:

- Báculos y columnas de distintas alturas y vuelos de brazo.
- Brazos murales para ser adosados en fachada.

Utilización.

Se proyectarán solo para soporte de luminarias convencionales o luminarias ambientales esféricas.

b) Soportes de fundición o mixtos.

Estarán fabricados en fundición de hierro o aluminio con modelos comerciales.

Estos soportes podrán ser mixtos de fundición y acero o con cerrajería artística.

Los tipos de soportes de fundición o mixtos serán:

- Columnas de fundición (hierro o aluminio) para una sola luminaria.
- Idem para varias luminarias.
- Columna mixta con pie de fundición y fuste de acero para una o varias luminarias.

Utilización.

Se proyectarán solo para soporte de luminarias ambientales.

c) Soportes de PFV (polifluoruro de vinilo) .

Artículo 51. Redes de distribución, mando y tierras.

1. Conductores.

Serán de sección de cobre según las necesidades del cálculo y con secciones mínimas de acuerdo con el vigente Reglamento de Baja Tensión.

Los conductores de la red de mando serán de 2,5 mm².

El conductor de la red de tierras será de 16 mm².

El aislamiento de todos los conductores será de PVC para una tensión de servicio de 1.000 voltios y tensión de prueba de 4.000 voltios.

En canalizaciones subterráneas, los conductores de la red de distribución serán unipolares, y en conducciones aéreas grapearadas serán mangueras. Los hilos de mando en cualquier tipo de canalización, irán en manguera.

2. Red de tierras.

Esta red habrá de proyectarse con el tipo de conductor antes especificado, enlazando todos los soportes accesibles de la instalación e intercalando en dicha red picas de tierra en número mínimo de una pica por cada tres soportes.

Las uniones de la red principal con el tramo que va al soporte y con la pica de tierra en donde vaya, se harán mediante soldadura aluminotérmica tipo CADWELD.

Las picas de tierra serán de acero cobreado de 18 mm de diámetro y 2 m de longitud.

3. Otros materiales.

Las redes grapearadas se anclarán en fachada en grapas especiales UNEX o CAHORS de acuerdo con lo especificado en el pliego de condiciones.

Las cajas de derivación serán las normalizadas por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 52. Centros de mando.

Los centros de mando serán del tipo y clase normalizado por los Servicios Técnicos Municipales.

El proyectista se atenderá al esquema eléctrico correspondientes y pedirá en el Servicio los datos pertenecientes para prever la tensión de servicio, el número de circuitos, etc, haciendo constar expresamente en el proyecto que la construcción de dicho cuadro se hará exactamente al modelo que, como prototipo, le facilitará el Servicio Municipal.

Artículo 53. Obra civil.

1. Canalizaciones.

Trazado. Seguirán un sentido paralelo al eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada.

Los cruces de calzada se harán perpendicularmente a su eje.

En ningún caso, salvo justificación y aprobación por el Servicio Municipal, especialmente para plazas o espacios públicos, se recurrirá a trazados de otro tipo.

Tipo. Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con el plano normalizado al efecto, tanto para canalización bajo acera como bajo calzada. El tubo empleado será como mínimo de 100 mm de diámetro y de PVC rígido o corrugado del tipo reforzado.

2. Arquetas.

Las arquetas podrán ser: De alimentación de báculo o incorporadas al basamento; de cambio de sentido y de cruce de calzada.

Las dos primeras son constructivamente iguales la tercera difiere solo en la profundidad. Para su construcción se usará encofrado metálico recuperable no siendo admisible el uso de tubería de hormigón del diámetro de la arqueta como encofrado perdido. El aro y la tapa de la arqueta se construirán con perfiles y chapa de acero al carbono. La tapa llevará estrías antideslizantes y una A

marcada como símbolo de Alumbrado. Su ejecución se hará de acuerdo con los planos normalizados.

3. Basamentos.

Los basamentos para cimentación de los soportes de alumbrado se ejecutarán con hormigón de $f_{ck}=150$ kg cm^2 mínimo con una profundidad no inferior a 1 m y dependiendo de la calidad del terreno.

Llevarán incorporados los pernos de anclaje con una longitud mínima de 0,70 m y 20 mm de diámetro.

Se preverá canalización de 0,60 m con tubo corrugado para unir basamento con arqueta de registro.

4. Criterios de implantación:

a) Alturas mínimas.

La altura de implantación de las lámparas cumplirá con las especificaciones siguientes:

Lámparas de VMCC:

- De 125 vatios a 3,50 mts. mínimo en luminaria ambiental.

- De 125 vatios a 6,00 mts. mínimo en luminaria convencional.

- De 250 vatios a 4,50 mts. mínimo en luminaria ambiental.

- De 250 vatios a 8,00 mts. mínimo en luminaria convencional.

- De 400 vatios a 6,00 mts. mínimo en luminaria ambiental.

- De 400 vatios a 10,00 mts. mínimo en luminaria convencional.

Lámparas de VSAP:

- De 100 vatios a 3,50 mts. mínimo en luminaria ambiental.

- De 100 vatios a 6,00 mts. mínimo en luminaria convencional.

- De 150 vatios a 4,50 mts. mínimo en luminaria ambiental.

- De 150 vatios a 7,00 mts. mínimo en luminaria convencional.

- De 250 vatios a 10,00 mts. mínimo en luminaria convencional.

- De 400 vatios a 12,00 mts. mínimo en luminaria convencional.

b) Retranqueos y vuelos.

Los báculos se retranquearán un mínimo de 0,75 metros respecto al bordillo.

Cuando la anchura de acera sea inferior a 2 metros y existan fachadas con suficiente altura, se irá a la implantación en brazos murales.

Los vuelos de los báculos oscilarán entre un mínimo de 1 metro y un máximo de 2 metros. En caso de tener que sobrepasar estas dimensiones tendrán que quedar convenientemente justificado.

Los vuelos de los brazos murales de chapa seguirán el mismo criterio anterior.

En el caso de brazos de fundición y por colocarse generalmente a baja altura habrá de tenerse en cuenta la incidencia del tráfico de la calle para evitar implantaciones dentro de la zona que pudiera ser invadida por el paso de vehículos en los casos más desfavorables.

Sección Séptima. Semaforización

Artículo 54. Condiciones Generales.

1. Las características y condiciones generales y particulares de las obras e instalaciones de semaforización

serán las fijadas, en cada caso, por el Área de Tráfico del Ayuntamiento o servicios técnicos municipales correspondientes.

2. En todo proyecto y obra de urbanización que afecte a red viaria con tráfico rodado y que contemple instalación de redes y servicios enterrados se contemplará y ejecutará conducción en vacío de tubo de PVC de diámetro 110 mm que podrá discurrir en paralelo y en la misma zanja del alumbrado público para posible uso exclusivo de instalaciones de semáforos.

3. Bajo calzadas, junto a pasos de peatones y en los cruces en que así lo indiquen los servicios técnicos municipales, se dispondrá conducción en vacío para este fin.

4. Las características de los materiales de relleno, protección, etc., así como las normas de ejecución serán iguales que las definidas para las redes de alumbrado público.

Sección Octava. Telecomunicaciones

Artículo 55. Relación con la empresa suministradora del servicio .

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

Corresponderá a la entidad promotora, en el interior del área considerada, la apertura y tapado de zanjas, la colocación de conductos y la construcción de las arquetas (con instalación de sus herrajes) y construcción de pedestales para armarios de distribución, precisas para el tendido de la red de distribución interior que sea necesaria para dar el servicio telefónico adecuado, todo ello con sujeción a las normas técnicas de la compañía suministradora del servicio.

Artículo 56. Condiciones generales para su diseño y cálculo.

1. A efectos de dimensionado, diseño y cálculo de la red se considerarán los números de suministro máximos derivados de las condiciones urbanísticas del área a urbanizar y en suelos consolidados el mayor de los datos obtenidos de las edificaciones y usos existentes o de los previstos por el Plan, de acuerdo con las previsiones de consumo establecidas por la compañía suministradora.

2. No existiendo legislación específica que regule las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, se pueden usar como referencias las siguientes Normas UNE, aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de AENOR.

- Norma UNE 133100-1:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1. Canalizaciones subterráneas.

- Norma UNE 133100-2:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2. Arquetas y Cámaras de Registro.

- Norma UNE 133100-3:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3. Tramos interurbanos.

- Norma UNE 133100-4:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4. Líneas aéreas.

- Norma UNE 133100-5:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5. Instalaciones en fachada.

Artículo 57. Canalizaciones.

1. No se permiten tendidos aéreos de cables telefónicos salvo en obras parciales de reforma de redes

existentes en suelos urbanos consolidados y ello siempre que no sea posible su sustitución por redes enterradas.

2. En redes enterradas se utilizará una infraestructura canalizada. Las canalizaciones con tubo de PVC estarán constituidas por un conjunto resistente, formado por tubos de cloruro de polivinilo (PVC) recubiertos por una protección completa de hormigón, denominándose al conjunto prisma de canalización.

El prisma estará compuesto por las siguientes capas:

- a) Solera de hormigón de 8 cm de espesor.
- b) Haz de tubos con una separación entre sí de 3 cm, consiguiéndose ésta mediante la utilización de soportes distanciadores, rellenándose los espacios libres con hormigón.
- c) Protección lateral de 6 cm de hormigón.
- d) Protección superior de 8 cm de hormigón.

El hormigón más utilizado en canalización es el de 50 kg/cm² de resistencia característica con un dosificación 1:4:8 y volumétrica de 150 Kg/m³.

Las secciones transversales de canalización pueden ser en base 2 o en base 4, es decir que los conductos se sitúen en capas de 2 o 4 tubos. La anchura de la zanja para una canalización en base 2 será de 0,45 mts y de 0,65 mts para base 4.

3. En el caso de necesitarse hacer curvados con radios inferiores a 25 mts se deberán utilizar codos de desviación, ello limita la longitud de la sección que se irá reduciendo en tanto en cuanto se aumente el número de codos a utilizar, pudiendo darse el caso de necesitar modificar el trazado de la canalización, acortando la sección o bien estudiando un nuevo trazado.

Artículo 58. Arquetas.

1. La arqueta es un paralelepípedo recto constituido por una solera, dos paredes transversales, dos longitudinales y una tapa. Se construirán en hormigón en masa o en hormigón armado, en función del tipo de arqueta y de la hipótesis de cálculo utilizada. Las arquetas siempre irán ubicadas en la acera.

2. Las arquetas se denominan según su tipo mediante las letras D, H, y M, seguidas de la hipótesis de cálculo usada en su diseño. En caso de no ir acompañada de ningún signo, se considerará que el cálculo utilizado ha dado como resultado que es del tipo de hormigón en masa.

3. Las paredes y la solera serán de hormigón de resistencia de proyecto $f_{ck} = 150 \text{ Kg/cm}^2$. En las arquetas tipo D y H se construirán pocillos en la solera para poder realizar el achique de agua entrante. El pocillo se ejecutará en el centro de la solera, la cual tendrá una pendiente hacia éste del 1 %; el pocillo será cuadrado de 20 cm de lado y 10 cm de profundidad.

En el borde superior del pocillo se colocará un marco de angulares de 40 por 4 de 20 cm de lado interior, y por tanto de 28 cm de lado exterior, anclado con garras o patillas en el hormigón de la solera.

La arqueta tipo M no lleva pocillo. Se colocarán soportes de enganche de polea en las arquetas tipo D y H.

Las dimensiones y detalles constructivos se atenderán a lo tipificado por la compañía suministradora del servicio.

Artículo 59. Pedestales.

1. Se preverán pedestales para facilitar la conexión del armario de distribución de acometidas con las canalizaciones subterráneas.

2. Los pedestales van asociados a arquetas H o D, según el caso; la arqueta y el pedestal se unen mediante

canalización de 6 tubos de diámetro 63 mm, y la distancia entre ellos nunca será superior a 20 mts.

3. Sobre el pedestal se colocará el armario correspondiente, y para ello se utilizará la plantilla tipificado por la compañía suministradora. Se comprobará que la superficie del pedestal y la de la plantilla quedan horizontales y enrasados. Se cuidará especialmente que las partes roscadas de los vástagos de la plantilla queden perfectamente limpias.

4. El armario para distribución de acometidas puede no ir sobre pedestal, sino alojado en un muro.

Sección Novena. Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos)

Artículo 60. Condiciones generales.

1. Sólo se incluyen las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de comunicaciones. Para las restantes obras fundamentales se seguirán la normativa y directrices que fije la Jefatura Provincial de Correos y Telégrafos.

2. Las condiciones que deben cumplir las redes son las siguientes:

- a) Serán canalizaciones subterráneas a 1,20 metros de profundidad.
- b) Su trazado será por la vía principal del sector.
- c) Estará formada por una batería de 4 tubos de PVC de diámetro exterior 110 m/m conectados a presión y con pegamentos apropiados.
- d) Contendrá Cámaras de Registro de distancias longitudinales inferiores a 50 m y en los puntos donde haya un cambio de trazado.
- e) La normativa a que estarán sujetas será:

- Normas del Organismo Autónomo Correos y Telégrafos.

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Fluente, PG-3 (BOE 7 de julio 1976) .

- Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de hormigón en masa o armado, EH-91 (BOE de 3.7.1991).

Sección Décima. Otras redes de comunicación

Artículo 61. Condiciones Generales.

1. Las condiciones que han de cumplir los proyectos y obras de urbanización de redes de comunicaciones no telefónicas ni Oficiales, Correos y Telégrafos, serán las derivadas de las normas técnicas específicas de las correspondientes compañías suministradoras de dichos servicios.

2. Para poder utilizar conducciones en vacío existentes, siempre y cuando estas cumplan con los requerimientos técnicos necesarios, se tendrá que solicitar autorización expresa a los servicios técnicos municipales.

Sección Decimoprimer. Redes de suministro y distribución de gas

Artículo 62. Objeto. Condiciones Generales.

1. El objeto de la presente artículo es el de establecer las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de gas.

2. Dichos proyectos y obras, además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Com-

bustibles Gaseosos, se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

3. En los proyectos de Urbanización se incluirá la instalación de gas, cumpliendo las determinaciones que se contengan en la legislación vigente, así como las Normas que se definan por la Empresa Suministradora.

4. Se preverá la conexión de gas a las nuevas edificaciones que a la entrada en vigor del plan se realicen.

Artículo 63. Criterios de diseño y cálculo.

1. Tipos de redes.

Las redes de distribución comprendidas entre las estaciones de regulación y las válvulas de acometida, podrán ser ramificadas o malladas.

La clasificación de las redes en función de la presión máxima de suministro (PMS) será:

PMS (bar)	Tipo de red PMS
0,05	Baja Presión (BP)
0,4	Media Presión A (MP1.-)
4	Media Presión B (MP2.-)
16	Alta Presión A (AP1.-)

2. Presiones de dimensionado y de garantía.

Las redes de distribución se dimensionarán de forma que las mismas dispongan de capacidad suficiente para posibles incrementos, para lo que la presión de dimensionado será sensiblemente inferior a la de suministro.

La presión de garantía, presión mínima en los puntos más desfavorables de la red, será la siguiente:

Tipo de red	Presión de Garantía (bar)
APA	5-7 (*)
MPB	1
MPA 1.000	0,055
BP	0,019 GN 0,008 GM o AM

3. Caudales de cálculo unitarios y totales:

a) Caudal unitario.

El caudal doméstico unitario (cdu), consumo medio doméstico en el área geográfica o ámbito del proyecto durante la hora de máximo consumo anual, será función de la zona climática y del nivel socio-económico, pudiendo utilizarse para establecerlo las tablas de referencia de consumos en zonas limítrofes o tablas orientativas de la compañía suministradora.

El caudal comercial unitario se establecerá por asimilación de metros equivalentes de local a consumo unitario doméstico. En caso de no existir valores de referencia en la zona podrán equipararse 100 m² de superficie comercial a un consumo unitario doméstico («cliente» doméstico).

El caudal industrial, de grandes comercios y de grandes equipamientos se deberá determinar por suma directa de los consumos de los distintos aparatos, salvo que existan consumos excluyentes tales como calefacción y climatización a gas. Las posibles aplicaciones o sustitución de equipos tendrán que ser consideradas así como los consumos con modulaciones específicas -consumos equivalentes exclusivamente nocturnos- en cuyo caso se considerará solo la mitad.

b) Caudal total.

El caudal total máximo horario demandado para el dimensionado de la red de distribución será el resultante de sumar el doméstico total, el industrial y gran comercial. El doméstico total se obtendrá como producto del «factor de penetración» previsto dentro de 20 años, ex-

presado en tanto por uno y el número total de clientes domésticos potenciales, reales más comerciales equivalentes, todo ello para áreas geográficas importantes. En el caso de áreas o ámbitos de suministro más reducidas podrán utilizarse factores de simultaneidad recomendados en la normativa de la compañía suministradora.

4. Criterios de selección de presiones de suministro, trazado, estaciones reguladores, válvulas de línea y registros de presión.

a) Selección de presión de suministro.

Como criterio general se optará, siempre que sea posible, por el diseño de la red que permita operar a la menor presión. Las alternativas a utilizar serán:

Tipo de sistema	Posible utilización
APA	Polígonos industriales
MPB	Polígonos industriales. Zonas doméstico-industriales. Zonas doméstico-comerciales y zonas domésticas.
MPA	Zonas domésticas y doméstico-comerciales.
BP	Extensión de zonas ya alimentadas con este sistema.

b) Definición del trazado.

Contendrá el proyecto la situación de la o las estaciones de regulación, definición de arterias principales que discurran preferentemente por avenidas o calles principales y redes secundarias.

c) Estaciones reguladores.

Se elegirán y ubicarán de acuerdo con los siguientes criterios: Instalación preferente en armarios que se atenderán a los módulos standard de la compañía suministradora. Las estaciones reguladores que se alimenten de redes de Alta Presión se ubicarán fuera del medio urbano y sus posibles ampliaciones. Las que se alimenten de redes de Media Presión se situarán lo más próximas al punto donde se concentre la máxima densidad de demanda.

d) Válvulas de línea y registros de presión.

En redes de MPB y APA se instalarán válvulas que permitan aislar sectores de red no mayores de 500 clientes domésticos y con un volumen de gas no superior a 100 m³.

Se instalarán registros de presión a la salida de las estaciones reguladores, en todos los extremos de la red, en los puntos de máxima demanda y en las proximidades de «clientes» o puntos de consumo singulares -cogeneraciones-, clientes con presiones de garantías especiales, etc.

e) Estaciones de protección catódica.

Si como consecuencia de los diámetros resultantes o de la presión de suministro elegida resulta necesario utilizar tubería de acero, se deberá prever la ubicación del correspondiente sistema de protección catódica.

f) Criterios de cálculo.

Tanto las ecuaciones a utilizar, diámetros mínimos de la red principal, determinación de pérdidas de carga, dimensionado de acometidas, etc., se atenderán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

Artículo 64. Condiciones de protección, Cruces y paralelismo con otras redes.

1. Las distancias mínimas a otras redes enterradas serán las siguientes:

- a) 20 cm en cruces y paralelismos de redes de BP, MPA y MPB, y en los puntos de cruce de redes de AP.
- b) 30 cm en cruces y paralelismos de acometidas de BP, MPA y MPB y en los puntos de cruce de acometidas de AP.
- c) 40 cm en paralelismo de redes y acometidas de AP.

2. En caso de no ser posible mantener estas distancias mínimas o cuando la experiencia aconseje un incremento de protección cautelar, deberán instalarse conductos o divisiones de materiales con adecuadas características térmicas, dieléctricas e impermeabilizantes. En todos los casos de paralelismo la longitud a proteger será toda aquella en la que no se cumplan las distancias mínimas y la instalación se realizará de forma que la protección descanse perpendicularmente a la línea de unión de los dos servicios próximos. Los tipos y formas de las protecciones se atenderán a los establecidos o recomendado por la Norma Técnica específica de la compañía suministradora.

Artículo 65. Condiciones de las obras.

1. Profundidad de la red.

La profundidad de la red se medirá desde la generatriz superior de la tubería y será igual o mayor a 0,60 m, con relación al nivel definitivo del suelo en el caso de trazado por aceras y de 0,80 m cuando discurra bajo calzadas, zona rural o zona ajardinada.

Se evitarán, siempre que sea posible, profundidades superiores a 1,50 m.

En caso de imposibilidad material de mantener las profundidades mínimas se adoptarán medidas especiales de protección debidamente justificadas y, en ningún caso se instalarán tuberías a una profundidad igual o inferior a 0,30 m. Entre 0,30 m y 0,60 m en acera y 0,80 m en calzada, se instalarán protecciones especiales.

Sección Decimosegunda. Conducciones en galería. Galerías de Servicios

Artículo 66. Condiciones Generales.

1. Se entiende por conducciones en galería aquellas que discurren por galerías visitables que podrán servir a una o varias redes simultáneamente.

2. Se permite el diseño, cálculo y ejecución de Galerías de Servicio.

3. Las condiciones de diseño y ejecución de las obras de las galerías de servicio se adecuarán, en cada caso a las redes concretas a instalar y tendrán que ser aceptadas previamente por las compañías o empresas suministradoras afectadas.

4. Las condiciones generales para la redacción de los proyectos correspondientes y ejecución de las obras en caso de que los Servicios Técnicos Municipales no promuevan y se apruebe una normativa específica al respecto, serán las contempladas en las presentes Ordenanzas.

5. Las condiciones particulares de las redes que discurran en galerías, en ausencia de normativa específica al respecto, se atenderán a lo establecido en las presentes Ordenanzas, en todo lo que no sea específico de las redes enterradas.

A N E X O S

ANEXO I. DE LA ACCESIBILIDAD Y DE LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN LA URBANIZACIÓN

Disposiciones Generales. Conceptos y definiciones

Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas y criterios básicos destinados a facilitar

a todas las personas, y en especial a las afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica, permanente o circunstancial, la accesibilidad y utilización de los bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo las barreras y obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento.

Ámbito de aplicación.

Las disposiciones de esta Ordenanza serán de aplicación en el término municipal de La Palma del Condado a:

1. La redacción del planeamiento urbanístico y de las Ordenanzas de uso del suelo y edificación, así como de los proyectos de urbanización o instrumentos que desarrollen la ejecución de los mismos.

2. Los accesos, tránsitos peatonales, instalaciones públicas o privadas y mobiliario urbano comprendidos en las obras de infraestructuras de primer establecimiento y reforma.

3. Los espacios y dependencias exteriores e interiores, de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones que se construya, reformen o alteren su uso y se destinen a un uso que implique concurrencia de público, incluyéndose a estos efectos los siguientes:

- Los centros y Servicios Sanitarios y Asistenciales.
- Los centros de enseñanza, educativos y culturales.
- Los locales e instalaciones de espectáculos recreativos, deportivos y de reunión.
- Los edificios en los que se desarrollan y prestan los servicios de cualesquiera Administraciones Públicas y las oficinas abiertas al público.
- Los establecimientos y servicios comerciales y bancarios.
- Los edificios destinados al culto y actividades religiosas.
- Los centros y servicios de actividad turística y hotelera.
- Las estaciones y terminales de transporte colectivo de pasajeros y los garajes y aparcamientos.
- Los centros laborales de concurrencia.
- Cualesquiera otros de naturaleza análoga o de los definidos en el Plan General de Ordenación Urbana.

4. Las viviendas destinadas a personas con minusvalías que se construyan o reformen y los espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas (piscinas, etc.), cualquiera que sea su destino, que se construyan o reformen, sean de promoción pública o privada.

5. Los sistemas del transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias.

Conceptos utilizados y definiciones a concretar.

A los efectos de esta Ordenanza, se entiende:

1. Por obras de reforma, el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente que comporte la accesibilidad del mismo, quedando excluidas las reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles.

En las obras de reforma a que se refiere el apartado 3. de la Ordenanza anterior, la Ordenanza sólo será de aplicación a los elementos o partes modificadas por la reforma. Por el contrario, en los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas Públicas, la Ordenanza se aplicará a la totalidad de sus áreas y recintos. Finalmente, en las obras de reforma a

que se refiere el apartado 4. de la Ordenanza anterior, de espacios e instalaciones comunitarias solo sería de aplicación esta Ordenanza a los elementos o partes modificadas.

2. Por establecimientos, los locales cerrados y cubiertos, aislados o en el interior de los edificios, para usos comerciales, administrativos, culturales, deportivos, locales de espectáculos o reunión, etc.

3. Por instalaciones, las construcciones y dotaciones, permanentes o efímeras, abiertas y descubiertas total o parcialmente, destinadas a fines deportivos, recreativos, culturales, comerciales u otros.

4. Por mobiliario urbano, todos aquellos elementos, objetos y construcciones dispuestos o ubicados en los espacios libres de edificación de uso o concurrencia públicos, destinados a la utilización, disfrute y ornato de los mismos, a prestar, en su caso, un determinado servicio al ciudadano o a cualquiera otra finalidad análoga, tales como:

- Barandillas, pasamanos y otros elementos de apoyo y protección.
- Semáforos, postes, mástiles y señales verticales.
- Quioscos, cabinas telefónicas y otras.
- Fuentes y aseos públicos, de personas o animales.
- Marquesinas y toldos.
- Buzones, bancos y papeleras.
- Protecciones y señalizaciones de las obras e instalaciones en la vía pública.
- Artilugios para juegos infantiles.
- Árboles.
- Elementos decorativos.
- Cualesquiera otros de naturaleza análoga.

Se entiende por barreras a aquellos obstáculos, instalaciones o situaciones que limitan o dificultan el acceso a personas con problemas de carácter físico y/o sensorial, distinguiéndose:

a) Barreras urbanísticas, los obstáculos y trabas que dificulten o impidan la accesibilidad de las personas con discapacidad física o sensorial que se encuentren en las vías y espacios públicos.

b) Barreras arquitectónicas, los obstáculos y trabas que dificulten o impidan la accesibilidad de las personas con discapacidad física o sensorial que se encuentren en los edificios, establecimientos e instalaciones, públicos o privados.

c) Barreras en el transporte, los obstáculos y trabas que dificulten o impidan la accesibilidad de las personas con discapacidad física o sensorial que se encuentren en los sistemas de transporte e instalaciones complementarias.

d) Problemas o dificultades que se pueden encontrar en el entorno físico para conseguir una completa autonomía de movimiento y comunicación, los siguientes:

d.1. Dificultades de maniobra: Aquellas que limitan la capacidad de acceder a los espacios y de moverse dentro de ellos.

d.2. Dificultades para salvar desniveles: Las que se presentan cuando se ha de cambiar de nivel o superar un obstáculo aislado dentro de un itinerario.

d.3. Dificultades de alcance: Las derivadas de una limitación de las posibilidades de control: Las que se presentan como consecuencia de la pérdida de capacidad para realizar movimientos precisos con los miembros afectados.

d.4. Dificultades de control: Las que se presentan como consecuencia de la pérdida de capacidad para

realizar movimientos precisos con los miembros afectados.

d.5. Dificultades de percepción: Las que se presentan como consecuencia de la discapacidad visual o auditiva.

CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS

Ordenanza única.

1. La planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público se efectuarán de forma que resulten accesibles para todas las personas y especialmente para aquellas con movilidad reducida.

2. A los efectos anteriores, los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ejecución que los desarrollen, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público, en los términos previstos en este Anexo.

3. Por su parte, las vías públicas, parques y demás espacios de uso público existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, serán adaptados gradualmente, de acuerdo con un orden de prioridades que se establecerá por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, a cuyos efectos en el Presupuesto del Ayuntamiento de cada año se consignará una partida específica para financiar estas adaptaciones.

Itinerarios peatonales.

1. El trazado y diseño de los itinerarios públicos y privados de uso comunitario, destinados al paso de peatones, cumplirán las siguientes condiciones:

a) El ancho mínimo será de 1,20 m.

b) Las pendientes transversales serán iguales o inferiores al 2% y las longitudinales serán como máximo del 12 % en tramos inferiores a 3 m y del 8 % en tramos iguales o superiores a 3 m.

c) La altura máxima de los bordillos será de 12,5 cm., debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento; mediante un plano inclinado con pendiente máxima 12%.

Pavimentos.

1. Los pavimentos destinados en forma exclusiva o no a la circulación peatonal serán en general duros y antideslizantes, variando la textura y el color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.

2. Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobuses y taxis o cualquier otro obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimento de un metro de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales con distinto grafiado, textura o material.

3. Los registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

4. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejilla situadas en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

Vados.

1. Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios que atraviesan no queden afectados por pendientes, de tal forma que

considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

a) La pendiente longitudinal máxima será del 12% en tramos inferiores a 3 metros y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 metros.

b) La pendiente transversal máxima será del 2%.

2. Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, además de cumplir los requisitos del número anterior, se diseñarán de forma que:

a) Se sitúen como mínimo en cada cruce de calle o vías de circulación.

b) Los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal que, como máximo, será del 8% y 2% respectivamente.

c) Su anchura será como mínimo de 1,20 metros.

d) El desnivel sin plano inclinado no sea superior a 2 centímetros.

e) A cada lado de los vados se colocará una franja de losetas especiales, a fin de que los/as invidentes puedan percibirse al tacto que se encuentran en un vado peatonal.

f) Salvo que la pendiente general de la vía en que se sitúen sea superior al 3%, en los vados se colocará un sumidero de rejilla en los términos de la Ordenanza anterior, para evitar el embalsamiento de agua.

Pasos de peatones.

1. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características señaladas en el número 2 de la Ordenanza anterior.

2. Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una isleta situada entre las calzadas de tráfico rodado, dicha isleta se recortará y rebajará al mismo nivel de las calzadas en una anchura igual a la del paso de peatones.

3. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos o más tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de 1,80 metros de ancho y 1,20 metros de largo.

4. Las isletas intermedias a que hacen referencia los dos apartados anteriores estarán pavimentadas con baldosas especiales para personas con visión reducida.

5. El tránsito por el paso de peatones será expedito, prohibiéndose la colocación de mobiliario urbano sobre él, sin que, como regla general, deba situarse en zona de acera curvada, ni tener esta forma.

6. El material a utilizar en su pavimentación será duro y antideslizante.

7. La anchura del paso de peatones será variable en función del tránsito de peatones y de la anchura de la calle, sin que, como regla general, deba ser inferior a 4 metros.

Escaleras y rampas.

Escaleras:

1. El diseño y trazado de escaleras deberá tener en cuenta, entre otros, los parámetros que se relacionan para permitir su uso sin dificultades al mayor número de personas: Directriz, recorrido, dimensiones de huella, tabica y anchura libre, mesetas, pavimento y pasamanos.

2. Cualquier tramo de escaleras dentro de un itinerario peatonal se completará con una rampa que cumplirá las exigencias recogidas en e la Ordenanza siguiente.

3. Las especificaciones concretas de diseño y trazado de las escaleras serán:

a) Las escaleras serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz ligeramente curva.

b) Tendrán unas dimensiones de huellas no inferiores a 30 centímetros, medidas en proyección horizontal. Cuando el tramo de la escalera sea ligeramente curvo, dicha dimensión se medirá a 40 centímetros de su borde interior. Las contrahuellas o tabicas no serán superiores a 16 cm.

c) No se permitirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

d) La longitud libre de los peldaños será, como mínimo, de 1,20 metros.

e) La huella se construirá con material antideslizante, sin resaltes sobre la tabica.

f) Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados, en alturas de 0,70 y de 0,90 metros, cuidando que el grosor y la distancia a la pared de acosamiento, en caso de que exista, permita un fácil y seguro asimiento también a las personas con dificultades de manipulación. Estos pasamanos, que no podrán ser escalables cuando exista ojo de escalera, deberán ser continuos y prolongarse, como mínimo, 30 centímetros más allá del principio y del final de las mismas, debiendo estar rematados hacia dentro o hacia abajo para eliminar riesgos.

g) Las escaleras que no estén cerradas lateralmente por muros dispondrán de barandillas o antepechos de fábrica rematados por pasamanos con las condiciones reseñadas en el apartado anterior.

h) En los tramos de escaleras se introducirán, como máximo cada dieciséis peldaños, descansillos intermedios con una longitud mínima de 1,20 metros.

i) Al comienzo y al final de las escaleras se dispondrá una banda de 60 centímetros de anchura de pavimento, de diferente textura y color.

4. Quedan prohibidos dentro de los itinerarios peatonales aquellos desniveles que se salven con un único escalón. Este escalón habrá de ser sustituido por una rampa.

Rampas.

1. El diseño y trazado de las rampas como elementos que, dentro de un itinerario peatonal, permiten salvar desniveles bruscos o pendientes superiores a las del propio itinerario tendrán en cuenta la directriz, las pendientes longitudinal y transversal, la anchura libre mínima y el pavimento.

2. Las especificaciones técnicas concretas del diseño y del trazado serán:

a) Las rampas serán de directriz recta o ligeramente curva.

b) Su anchura libre mínima será de 1,20 metros.

c) El pavimento será antideslizante, debiendo señalarse con diferente textura y color el inicio y final de las mismas.

d) Su pendiente longitudinal máxima será del 12 por 100 en recorridos iguales o inferiores a 3 metros, y del 10 por 100 en los restantes. La pendiente máxima transversal será del 2 por 100.

e) Por su mayor pendiente respecto a los itinerarios peatonales deberán dotarse de pasamanos, barandillas y antepechos en las condiciones descritas en el número 3.f), dela Ordenanza anterior, además de contar con protecciones a ambos lados que sirvan de apoyo y eviten el deslizamiento lateral.

Parques, jardines y espacios libres públicos.

1. Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajust-

tarán a los criterios señalados en las Ordenanzas precedentes para itinerarios peatonales.

2. Las zonas ajardinadas y los setos estarán siempre delimitados por un bordillo de 5 centímetros de altura mínima o por un cambio de textura del pavimento que permita a las personas con visión reducida localizarlos. Se prohíben las delimitaciones realizadas únicamente con cables, cuerdas o similares.

3. Los bolardos o mojones que se coloquen en la vía pública para impedir el paso de vehículos a parques, jardines y espacios libres públicos, tendrán luz libre mínima de 1,20 metros, para permitir cómodamente el paso de una silla de ruedas, disponiéndose sendas franjas de losetas especiales en sentido perpendicular a la marcha a cada lado y a todo lo largo de la hilera de bolardos o mojones, para advertir de la proximidad del obstáculo a las personas con visión reducida.

4. Los aseos públicos que se emplacen en estos espacios deberán ser accesibles y dispondrán, al menos, de un inodoro y lavabo que cumplan las características de las presentes Ordenanzas.

Aparcamientos.

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneas, en vías o espacios públicos, se reservará, permanentemente con la señalización procedente, para vehículos que transporten personas con movilidad reducida una plaza por cada 50 o fracción, que cumplirá las siguientes condiciones:

a) Estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.

b) Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las especificaciones requeridas para ser accesibles, en los términos establecidos para los itinerarios peatonales, y contarán con ascensor adaptado en todos los aparcamientos subterráneos.

c) Las dimensiones mínimas de las plazas serán las que permitan su correcta utilización por personas con movilidad reducida, incluidas aquellas que se desplazan en silla de ruedas. En ningún caso, estas dimensiones podrán ser inferiores a 5,00 por 3,60 metros.

d) Estas plazas estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad, y con la prohibición de aparcar en ellas vehículos de personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida.

2. Para poder usar este tipo de plazas, deberá contarse con la tarjeta normalizada que permita estacionar en estos aparcamientos reservados, así como el distintivo para el vehículo, expedidos por la Junta de Andalucía u otras Comunidades Autónomas.

3. El Ayuntamiento se compromete, en la medida de las posibilidades de los lugares, a reservar plazas de aparcamiento para vehículos de personas en situación de movilidad reducida junto a su centro de trabajo.

Señales verticales y otros elementos urbanos.

1. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.

2. Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

a) Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 1,20 metros. Si esta dimensión fuera menor, se

colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada. Se procurará, en cualquier caso, el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

b) Las placas y demás elementos vallados de señalización tendrán su borde inferior a una altura no inferior a 2,20 metros.

No se establecerán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada al paso de peatones.

c) En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de la luz deberá situarse a una altura máxima de 1 metro.

d) Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente, y sin estridencias, o de mecanismos alternativos, que sirvan de guía, cuando se abra el paso a los viandantes, a las personas con visión reducida.

Elementos urbanos diversos.

1. Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleiras, bancos, etc., se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tránsito peatonal.

Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizará evitando que se constituyan en obstáculos.

2. Las especificaciones técnicas concretas que deben cumplir serán:

a) No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas, recogidos en el apartado anterior, a alturas inferiores a 2,20 metros.

b) Los aparatos y viales de teléfono estarán situados a una altura mínima de 90 centímetros y máxima de 1,20 metros.

c) Las bocas de los contenedores y papeleras no podrán estar a una altura superior a los 0,90 metros.

d) Las bocas de los buzones estarán situadas en el sentido longitudinal del tránsito de peatones y a una altura de 0,90 metros. Iguales prescripciones deberán seguirse respecto de las máquinas expendedoras, en lo que se refiere a las ranuras de introducción de fichas, tarjetas o monedas, así como las de expedición.

En el caso de existir torniquetes o barreras, se habilitará un acceso sin estos obstáculos con un ancho mínimo de 1 metro.

d) Se señalarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes, y de 1 metro de ancho, todos los elementos del mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

e) Los quioscos o puestos fijos situados en las vías y espacios públicos se diseñarán de forma que permitan la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas. Y para ello deban disponer de mostrador de 0,80 cm de anchura y una altura no superior a 1,10 m.

f) Donde haya asientos a disposición del público, un 2 por 100 de los mismos, como mínimo, tendrán una altura de 50 centímetros, con un ancho y fondo mínimos de 40 centímetros, respectivamente.

g) Cuando se dispongan fuentes bebederos, el caño o grifo deberá estar situado a una altura de 70 centímetros, sin obstáculos o bordes, de forma que sean accesibles por una persona usuaria de silla de ruedas.

h) El diseño de cabinas u hornacinas telefónicas, deberá ser tal que la parte superior de la cabina no sea superior en volumen a la parte inferior.

Protección y señalización de las obras en la vía pública.

1. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las aceras, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

2. Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:

a) La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas, etc., y separadas de ellas al menos 0,50 metros. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.

b) La vallas estarán sólidamente instaladas, de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.

c) Las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos, manteniéndose encendidas las veinticuatro horas del día.

d) Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.

e) Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro.

Í N D I C E

TÍTULO I. CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EJECUCIÓN DE OBRAS.

Capítulo I. Aspectos generales.

Sección Primera.

Artículo 1. Redes de infraestructuras. Condiciones generales.

Artículo 2. Valores de referencia para dimensionado de redes y servicio.

Artículo 3. Disposición de servicios en aceras y calzadas.

Artículo 4. Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

Artículo 5. Instalaciones especiales.

Artículo 6. Redes superficiales y aéreas.

Sección Segunda. Medidas de Seguridad.

Artículo 7. Balización y señalización de las obras.

Capítulo II. Condiciones específicas de las obras de urbanización.

Sección Primera. Red viaria. Tráfico y aparcamientos.

Artículo 8. Condiciones de diseño y cálculo. Generalidades.

Artículo 9. Secciones mínimas de viario.

Artículo 10. Firmes y pavimentos.

Artículo 11. Señales verticales.

Artículo 12. Marcas viales. Señalización horizontal.

Sección Segunda. Jardinería.

Artículo 13. Condiciones generales.

Artículo 14. Condiciones de protección del arbolado y jardines.

Artículo 15. Sistema de riegos.

Artículo 16. Condiciones del suelo y las tierras.

Artículo 17. Plantación y siembra.

Artículo 18. Conservación de las superficies ajardinadas.

Artículo 19. Contenido específico de los proyectos de jardinería.

Sección Tercera. Equipamiento y mobiliario urbano.

Artículo 20. Condiciones generales.

Artículo 21. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

Artículo 22. Papeleras y bancos.

Sección Cuarta. Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes.

Artículo 23. Generalidades.

Artículo 24. Caudales de cálculo.

Artículo 25. Dimensiones de los conductos y características generales de la red.

Artículo 26. Características de la red.

Artículo 27. Características de los conductos.

Artículo 28. Colocación y montaje de los conductos.

Artículo 29. Características de las Piezas especiales y otros materiales y equipos.

Sección Quinta. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

Artículo 30. Generalidades.

Artículo 31. Tipo de red. Caudales de cálculo.

Artículo 32. Dimensionamiento de los conductos.

Artículo 33. Características de la red.

Artículo 34. Características de los conductos.

Artículo 35. Colocación de los conductos.

Artículo 36. Obras especiales.

Sección Sexta. Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

Artículo 37. Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones Generales.

Artículo 38. Reglamentaciones y Normas.

Artículo 39. Previsión de cargas.

Artículo 40. Redes de Media Tensión.

Artículo 41. Centros de transformación.

Artículo 42. Transformadores.

Artículo 43. Cuadro de baja tensión.

Artículo 44. Batería de condensadores.

Artículo 45. Red de baja tensión.

Sección Séptima. Redes de alumbrado público.

Artículo 46. Niveles de iluminación.

Artículo 47. Clasificación de las calzadas a los efectos de alumbrado público.

Artículo 48. Recomendaciones para Instalaciones de Alumbrado.

Artículo 49. Fuentes de luz y lámparas.

Artículo 50. Luminarias.

Artículo 51. Redes de distribución, mando y tierras.

Artículo 52. Centros de mando.

Artículo 53. Obra civil.

Sección Séptima. Semaforización.

Artículo 54. Condiciones Generales.

Sección Octava. Telefonía.

Artículo 55. Relación con la empresa suministradora del servicio.

Artículo 56. Condiciones generales para su diseño y cálculo.

Artículo 57. Canalizaciones.

Artículo 58. Arquetas.

Artículo 59. Pedestales.

Sección Novena. Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos).

Artículo 60. Condiciones generales.

Sección Décima. Otras redes de comunicación.

Artículo 61. Condiciones Generales.

Sección Decimoprimer. Redes de suministro y distribución de gas.

Artículo 62. Objeto. Condiciones Generales.

Artículo 63. Criterios de diseño y cálculo.

Artículo 64. Condiciones de protección, Cruces y paralelismo con otras redes.

Artículo 65. Condiciones de las obras.

Sección Decimosegunda. Conducciones en galería. Galerías de Servicios.

Artículo 66. Condiciones Generales.

Anexo I. De la accesibilidad y de la eliminación de barreras arquitectónicas en la urbanización.

Disposiciones generales. Conceptos y definiciones.

Objeto.

Ámbito de aplicación.

Condiciones de diseño y ejecución de espacios públicos.

Ordenanza única.

Itinerarios peatonales.

Pavimentos.

Vados.

Pasos de peatones.

Escaleras y rampas.

Parques, jardines y espacios libres públicos.

Aparcamientos.

Señales verticales y otros elementos urbanos.

Elementos urbanos diversos.

Protección y señalización de las obras en la vía pública.

TÍTULO PRELIMINAR

ORDENANZAS INTRODUCTORAS DE CARÁCTER GENERAL

Sección Única

Artículo 1. Naturaleza y objeto.

1. Constituye el objeto de estos artículos, la regulación en todo el término municipal de La Palma del Condado de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino.

2. Se entienden que las presentes Ordenanzas tienen el carácter de preceptivas, conforme establece el artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre), salvo aquellas, que especialmente se señalan con el siguiente símbolo , que tienen carácter de potestativas.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Los presentes artículos serán de aplicación en la totalidad del suelo del término municipal.

Artículo 3. Interpretación. Criterios.

Las presentes Ordenanzas se interpretarán según las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Presente Plan General.

Artículo 4. Información Urbanística.

Toda persona podrá solicitar la información urbanística que precise según lo establecido en el Título Preliminar, Capítulo 4 de la Normativa del Plan General.

Artículo 5. Ejecución de las obras e instalaciones.

1. Toda obra o instalación deberá ejecutarse de acuerdo con el contenido implícito y condiciones especiales de la licencia otorgada al efecto con estricta sujeción a lo dispuesto en la Normativa del Plan y bajo la dirección facultativa de técnicos legalmente autorizados.

2. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a) Construir el correspondiente vado, conforme a lo dispuesto, en su caso, en el Título III de estos artículos, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes así como la acera correspondiente a la finca.

c) Mantener en estado de buena conservación la valla u otros elementos de precaución.

d) Observar las normas establecidas sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjias, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

e) Observar las normas para la señalización y balizamiento de las obras que afectan a la vía pública de acuerdo a lo establecido al respecto en el Título III de estos artículos.

TÍTULO I

DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS Y CONDICIONES

CAPÍTULO ÚNICO

Conceptos

Sección primera. Aspectos generales

Artículo 6. Contenido del Código de Conceptos.

El Código de conceptos establece la terminología que se emplea en el Plan General de La Palma del Condado, de forma que la interpretación de los mismos sea la recogida en el presente documento. Su interpretación compete al Ayuntamiento de La Palma del Condado.

Artículo 7. De las modificaciones e inclusiones.

1. La modificación, de los conceptos compete al Ayuntamiento de La Palma del Condado, el cual se verá obligado a publicar las que se produzcan, sin que ello suponga modificación del Plan General.

2. Cualquier incorporación se realizará, por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, sin que se considere modificación del Plan General.

Sección segunda. De los códigos de conceptos

Artículo 8. Definiciones.

A)

Alineación de la edificación.

Línea que establece la separación de la edificación de los límites de la parcela, pudiendo estar definida con carácter de obligatoria o de mínima.

Alineaciones Oficiales.

Son las líneas que la Norma establece, siendo estas:

- Exteriores, que limitan la parcela edificable con los espacios exteriores a la misma, tales como vías, calles, plazas o espacios públicos de uso y dominio público.

- Interiores, que limitan la parte de la parcela edificable con los espacios interiores, no edificables.

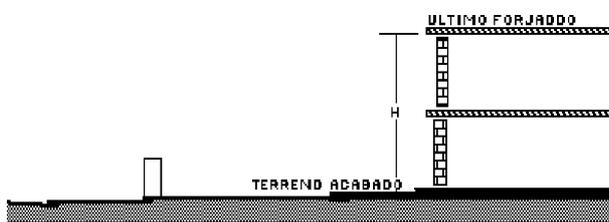
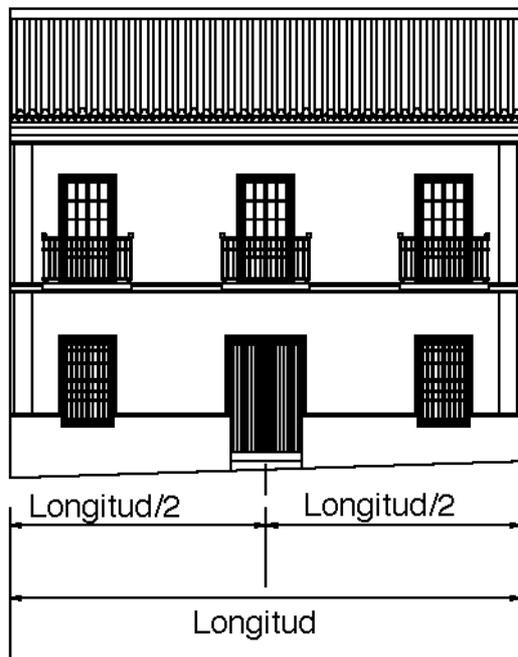
Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante definida por el acerado en cada alineación oficial exterior, hasta la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta (Ilustración núm. 1).



En las edificaciones industriales, la altura se medirá desde la rasante oficial o del terreno hasta el arranque de las cerchas que forman la cubierta del edificio.

En los casos de edificaciones no situadas en la alineación oficial, es la distancia existente entre el terreno acabado en contacto con la edificación y la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta.



En el caso de que la rasante o terreno en contacto con la edificación sea inclinada, la altura se medirá en el punto medio de la fachada, cuando esta sea inferior a doce (12) m; en caso contrario se dividirá esta en porciones iguales o inferiores a doce (12) metros, midiéndose la altura en el punto medio de cada porción resultante.

- Altura libre de planta.

Es la distancia entre la cara superior del pavimento de esa planta a la inferior del revestimiento del techo de la misma.

- Altura de planta.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

- Altura total de la edificación.

Es la existente entre la rasante oficial o terreno en contacto con la edificación hasta la cumbre más alta del edificio, y ello siempre en la fachada o punto de esta más desfavorable.

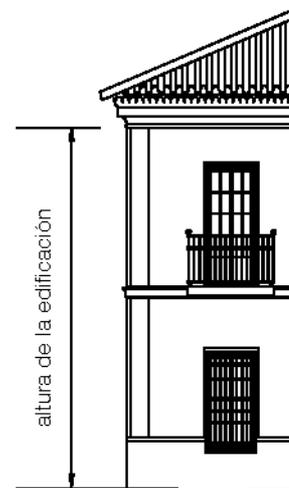
- Ancho de calle.

Es la distancia existente entre las dos alineaciones oficiales exteriores y opuestas.

En los casos de que las alineaciones oficiales no sean paralelas, el ancho de calle se tomará por tramos de tres (3.-) mts. promediándose el total de las dimensiones obtenidas. El objeto de la medición será el total de la calle.

- Anchura de patios.

Distancia mínima existente entre dos paramentos enfrentados de un patio.



Altura de le edificación.

- Aprovechamiento bajo cubierta.

Espacio que se obtiene bajo las cubiertas inclinadas, pudiendo éste destinarse a usos complementarios de las viviendas o a estancias, según las normas de cada uso.

Siempre computa dentro de la edificabilidad máxima permitida, salvo aquellas zonas con alturas inferiores a uno con cincuenta (1,50) metros,

- Aprovechamiento de una parcela.

Capacidad de edificar que le otorga la Norma, teniendo en cuenta los diversos usos permitidos.

- Ático.

Última planta retranqueada de las alineaciones oficiales tres (3,00) metros.

B)

- Bajos de un edificio.

Planta más cercana a la rasante o terreno acabado.

- Balcón.

Véase «Salientes».

C)

- Cerramiento de parcela.

Cerca situada sobre los linderos de la parcela.

- Cierro.

Véase «salientes»

- Coeficiente de edificabilidad.

Número que expresa la capacidad que tiene una unidad de superficie de suelo de ser edificada en la cuantía indicada. En el presente documento se expresa en m²/m².

- Coeficiente de ocupación.

Porcentaje que expresa la capacidad de un terreno de ser ocupado por la edificación.

- Cota de un punto.

Distancia vertical existente entre el punto y el plano de altitud cero, ya sea éste tomado con base topográfica o por convención.

- Cubierta.

Elemento constructivo superior del edificio, cuya función es separar al mismo del exterior, puede, en los términos contemplados en estas ordenanzas resolverse por medio de planos manifiestamente inclinados o por medio de planos sensiblemente horizontales.

D)

- Distancia a linderos.

Vease «Separación a linderos».

- Dotación.

Espacio, parcela o edificación destinada a soportar un uso que, con carácter público o privado, resuelve una necesidad exigida por el Planeamiento, ya sea en disposiciones legales o por el contenido de la Norma.

E)

- Edificabilidad neta de una parcela.

El máximo de superficie construible que se permite por cada parcela. Puede expresarse en unidades de m² de techo por unidades de m² de suelo.

- Edificabilidad bruta.

El máximo de superficie construible que se permite en un sector o ámbito de planeamiento. Puede expresarse en unidades de m² de techo por unidades de m² de suelo.

- Edificios adosados o en hilera.

Aquella variante de edificaciones entremedianeras en la que existe una vivienda por cada parcela.

- Edificio aislado.

Aquel que no tiene contacto, a través de su fachadas, con otros edificios.

- Edificio de Uso Exclusivo.

Es aquel en el que en todos sus locales se desarrolla una misma actividad, diferente de la residencial, comprendida dentro del mismo uso.

- Edificio entremedianeras.

Aquel que comparte con otras edificaciones, al menos de sus linderos opuestos.

- Edificios pareados.

Aquellos que comparten una medianera entre ellos, cumpliendo el conjunto las condiciones de edificio aislado.

- Equipamiento.

Ver « Dotación».

- Espacio libre de parcela.

Es la superficie de la parcela excluida de la edificación.

F)

- Fachada.

Superficie vertical de la edificación que separa a ésta del exterior, pudiendo localizarse sobre la alineación oficial tanto exterior como interior o a la distancia que de éstas, fije el planeamiento.

- Fondo de la edificación.

Distancia máxima existente entre dos fachadas opuestas de un mismo edificio.

G)

- Garaje.

Edificio o parte de él destinado al estacionamiento de vehículos automóviles.

H)

- Hotel.

Edificio destinado al alojamiento temporal de las personas. Su clasificación dependerá en cada caso con su legislación específica. En ningún caso se considerará dentro de este concepto aquellos edificios destinados a la venta o alquiler de las partes que lo componen.

I)

- Infraestructura.

Conjunto de instalaciones, públicas o privadas, destinadas a suministrar y dotar técnicamente a las edificaciones. Para la Norma son Infraestructuras mínimas las que sirven para el suministro de agua y luz, las que resuelven los problemas de evacuación de aguas, ya sean éstas residuales o pluviales y las redes viarias, estén destinadas al tráfico rodado o al peatonal, así como las canalizaciones telefónicas.

L)

- Linderos.

Líneas delimitadoras de un terreno respecto a las propiedades colindantes.

- Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación, pudiendo ser exterior e interior.

En el presente documento, las líneas de edificación exteriores coincidirán, obligatoriamente, con las señaladas en los planos de ordenación correspondientes.

Las líneas de edificación interiores, podrán, como máximo, alcanzar la alineación oficial interior.

- Local.

Parte de un edificio que sin habersele asignado un uso concreto mantiene una unidad espacial.

M)

- Marquesinas y toldos:

a) En las marquesinas, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,50 m respetando en todo caso el arbolado, alumbrado y mobiliario urbano. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

b) Dentro del perímetro del Conjunto Histórico, las marquesinas respetarán en cualquier caso la composición y materiales de la fachada del edificio.

c) En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,50 m respetando en todo caso el arbolado, alumbrado y mobiliario urbano. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo, salvo aquellas concesiones de ocupación del espacio público que pudieran otorgarse.

- Manzana.

Superficie de terreno delimitada por todos sus lados por alineaciones oficiales exteriores. Puede estar edificada o no.

- Medianera.

Plano de la edificación común con una construcción colindante.

O)

- Ocupación.

Superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección sobre el plano del terreno de la planta de mayor superficie de la edificación.

No contabilizan dentro de este concepto: Los patios de parcela abiertos, las terrazas no cubiertas y los vuelos, aleros o cornisas.

P)

- Parcela.

Superficie de terreno deslindada como unidad predial.

- Patio.

Espacio no edificado, en horizontal y vertical, cuyo perímetro son las fachadas interiores de los edificios.

- Patio abierto a fachada.

Patio que tiene uno o más de sus límites coincidentes con la alineación oficial y abierto a ella.

- Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante Escritura Pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar desde la rasante del suelo del patio más bajo.

d) En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 1 metro, el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 metros la rasante del patio más alto.

- Patio de manzana.

Patio en el que los límites interiores lo forman varios edificios incluidos dentro de una manzana, estando éstos ajustados, o no, a las alineaciones interiores marcadas.

- Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, con las dimensiones y superficies exigidas por estas Normas.

- Parcela edificable.

Es la superficie de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales, susceptible de ser edificada.

- Pieza habitable.

Aquella que se dedica a la permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos o aparcamientos.

- Planta.

Parte horizontal de la edificación delimitada en su cara inferior por la solería y por la superior con la cara superior del forjado que forma su techo.

Cuando el techo sea inclinado, la cara superior se tomará en el punto de mayor altura del mismo.

- Planta baja.

Planta inferior del edificio, cuyo piso está a nivel de la rasante o por encima de ella, sin que por debajo exista otra planta, salvo sótanos o semisótanos.

R)

- Rasante.

Línea que señala el perfil longitudinal de las vías públicas.

- Rasante oficial.

Son los perfiles de las vías, calles, plazas o espacios libres de uso y dominio público, definidos por la presente Norma.

Siempre serán referidos al eje de la vía.

En los viales ejecutados, y siempre que no se indique lo contrario, la rasante oficial coincide con la existente.

- Retranqueo.

Es el ancho del terreno comprendido entre la alineación oficial y la edificación, o bien entre los restantes linderos de la parcela y la edificación.

S)

- Salientes.

Partes de la edificación que sobresalen de los planos de fachada de la misma. Se consideran estos salientes como vuelos cuando sobresalen, además de la alineación oficial, o bien invaden partes no edificables de la parcela. No podrán disponerse salientes a una altura menor de 3,50 m sobre el nivel de la acera ⁽¹⁾ y el mismo deberá quedar remetido 0,20 m como mínimo de la línea de bordillo. En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

Estos pueden ser:

a) Aleros y cornisas: El saliente máximo de estos elementos será el especificado para los cuerpos volados, si bien el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero no soporte más construcción que el material de cubierta. En ningún caso los aleros y las cornisas sobresaldrán más de 40 cms del plano formado por la alineación oficial de la fachada.

b) Balcón: Parte edificada que arranca desde el pavimento de la planta en la que se sitúa y se prolonga fuera del plano de fachada con acceso desde la misma. Su ancho en ningún caso superará los 0,60 m, con el límite de no ser superior al ancho del acerado colindante con el edificio, menos 0,20 m. En ningún caso estará cerrado por su perímetro, salvo los elementos de protección. Su longitud no será superior a 1,50 metros. Se separará de las medianeras de las edificaciones colindantes como mínimo 0,60 metros.

c) Cierro: Balcón cerrado por todos sus lados, formado por carpintería metálica y cristal. La dimensión del cierro es superior a la del hueco que cierra, con la limitación de no ser superior a 1,50 metros. Se separará de las medianeras de las edificaciones colindantes como mínimo 0,60 metros.

En el caso de encontrarse en la planta baja, su dimensión será igual a la del hueco más 10 cms. por cada lado, podrá ocupar parte del acerado con una anchura máxima de 10 cms y una longitud no superior a 1,20 metros. Se separará de las medianeras de las edificaciones colindantes como mínimo 0,60 metros.

d) Terraza: Espacio utilizable, cubierto o no, cuyas dimensiones ortogonales a fachada superan los 0,60 metros, con la limitación de que la parte saliente de la alineación oficial de fachada, no supere lo indicado para los balcones.

⁽¹⁾ Salvo en los casos de cierros que se contemplan en el presente artículo.

e) Vuelo: Parte edificada, no utilizable, que sobresale del plano de fachada y siempre que en su extremo más alejado a la misma no tenga soportes verticales. La longitud máxima será de 40 cms al igual que los aleros y cornisas.

- Semisótano.

Aquella planta cuyo techo se encuentra a menos de un metro por encima de las rasantes definidas en cada alineación oficial exterior.

- Separación entre edificios.

Distancia que separa los planos de fachada de dos construcciones cercanas.

- Separación a linderos.

Distancia existente entre la fachada de la edificación y el lindero de referencia más próximo.

- Solar.

Las superficies de Suelo Urbano que reúnan las siguientes características:

- Que tengan señaladas las alineaciones y rasantes.

- Que dispongan de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y conducción para teléfonos, en las dimensiones y características que se contengan en las presentes Normas.

- Que tengan pavimentada la calzada de la vía o vías a la(s) que dé frente, según las características que se contemplan en las presentes Normas.

- Que sin tener las condiciones infraestructurales antes señaladas se garantice, junto a la edificación la realización de las mismas.

- Sótano.

Aquella planta cuyo techo se encuentra por debajo de las rasantes definidas en cada alineación exterior.

- Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

Los espacios cubiertos y abiertos contabilizan el 50% de su superficie.

Los espacios descubiertos no contabilizan superficie.

Las terrazas cubiertas y cerradas por tres lados, contabilizarán el 100 % de su superficie.

Se entenderá que una terraza está cerrada por tres lados, cuando los paramentos que las limitan tengan una altura superior a 1,00 metro.

Dentro de la superficie edificada contabilizarán todos los elementos construidos de la edificación, ya sean sótanos, semisótanos, aprovechamientos bajo cubierta y elementos sobre ella.

- Superficie de parcela.

Dimensión en proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos. En el caso de que sea diferente a la registral predominará, a los efectos urbanísticos, la menor de ellas.

En los casos de que el planeamiento establezca nuevos linderos, la superficie de la parcela será la comprendida entre las nuevas alineaciones.

- Superficie máxima edificable.

Es la máxima superficie a edificar que se permite en cada parcela.

En su cómputo no se englobarán los sótanos y semisótanos realizados, de acuerdo con las definiciones que de los mismos se contienen en el presente documento.

- Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación.

- Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de todas las superficies edificadas de todas las plantas.

U)

- Usos condicionados.

Aquellos que para consolidarse deben, previamente, cumplir o garantizar el cumplimiento de determinadas condiciones que se imponen en estas Normas.

- Usos permitidos.

Aquellos que se consideran adecuados para localizarse en las áreas delimitadas por estas Normas.

- Usos prohibidos.

Aquellos que no se permite ubicar en las diferentes zonas de estas Normas.

V)

- Volumen.

El resultado del producto de la superficie total edificada por:

- La altura de planta, en los casos en que así sea edificada.

- La altura hasta el arranque de la cercha que forme la cubierta, en los casos en que se emplee dicho elemento estructural.

No contabilizará el volumen realizado en los sótanos ni semisótanos.

- Volumetría.

Es el máximo de volumen permitido por cada unidad de superficie de parcela o parcelas en su totalidad, según casos.

- Vuelos.

Véase Salientes.

CAPÍTULO II

Condiciones generales de las edificaciones

Sección Primera. De las condiciones de altura

Artículo 9. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación está determinada por el número de plantas máximas permitidas y por la altura en metros.

2. La máxima altura de una edificación se obtendrá considerando una altura máxima para la planta baja de 5,10 m en el caso de poseer semisótano y de 3,80 m en el caso de no contar con él. En el resto de las plantas la altura máxima de la planta sera de 3,30 m.

Situación	Baja	Primera	Segunda	Tercera
Semisótano	5,10	3,30	3,30	3,30
Sin Semisótano	3,80	3,30	3,30	3,30
Edificio de				
Dos Plantas	de 8,40 a 7,10			
Tres Plantas	de 11,70 a 10,4			
Cuatro Plantas	de 15,00 a 13,70			

En todos los casos la altura mínima de las plantas superiores es de 2,80.

3. En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto

medio, podrán ser superiores a 120 cm a efectos de medición de altura.

4. En edificios alineados a vial con frentes y fondos que den a calles a distinto nivel, la altura máxima de la edificación podrá extenderse la mitad de la profundidad de la parcela, siempre que no exista un fondo edificable que limite la altura.

A partir de las líneas de coronación sobre ambos fondos, los cuerpos inferiores de edificación podrán escalonarse a condición de que en ningún punto se sobrepase el plano inclinado imaginario que ambas definen.

5. Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura superior a 1,20 metros, en cualquier punto, medida a la cara inferior del forjado correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso al que estén destinados.

7. Asimismo se incluirán a efectos de cómputo de altura o número máximo de plantas, las bajas diáfnas o con soportales, así como los áticos.

Artículo 10. Altura libre de planta.

1. Se establece como mínimo normal la altura de 2,50 m admitiéndose, en los casos que se indiquen, alturas mínimas de 2,20 m y dependencias abuhardilladas en las que no podrán computarse como superficie útil las zonas con altura libre igual o inferior a 1,5 m. Para garajes y aparcamientos dicha altura será de 2,20 m como mínimo.

2. La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótano o elevación del terreno y resto de la planta baja.

3. Para edificios cuyo uso exclusivo sea distinto del residencial, no regirán las anteriores determinaciones sino las adecuadas para el uso concreto a que se destine, salvo cuando por su ubicación hayan de asimilarse a la correspondiente tipología residencial.

Artículo 11. Altura del edificio en patios de parcela.

La altura del edificio en el patio se medirá desde el nivel de suelo del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

Artículo 12. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima, se podrá edificar, siempre por debajo de un plano máximo del 60% trazado por la cara superior del último forjado de la edificación, con las siguientes condiciones:

a) Las construcciones por encima de la altura sólo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, trasteros, chimeneas y otras instalaciones, teniendo en cuenta que la altura de la cumbrera no podrá exceder de tres (3,00) metros por encima de la altura máxima de la edificación principal, salvo en castilletes de ascensores, en los que se estará a su normativa específica.

b) Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada deberán adaptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbrera no excedan nunca de la altura permitida en el punto anterior.

c) En los casos en que expresamente se permita, se podrán realizar bajo las cubiertas inclinadas estancias ligadas a la vivienda o viviendas localizadas en las plantas inferiores. En este caso las estancias cumplirán con las condiciones que se se alan respecto a dimensiones, ventilación, etc.

Sección Segunda. De las condiciones de ocupación y volumen

Artículo 13. Ocupación máxima.

1. Con carácter general, salvo en aquellas ordenanzas de uso que así se expresen, no se establecen porcentajes

de ocupación de las parcelas, siendo ésta libre, pero limitada, en los casos que sea preciso a las condiciones higiénicas derivadas de la implantación de patios de parcelas.

2. Aquellas parcelas que cuenten en la actualidad con antejardín dando fachada a la vía pública, salvo indicación específica contraria, mantendrán este espacio libre de la edificación.

3. El Plan para los ámbitos de planeamiento a desarrollar, define porcentajes máximos de ocupación del suelo para equipamientos, áreas libres, usos lucrativos, etc. Estos porcentajes se refieren a la superficie real del ámbito de planeamiento definido.

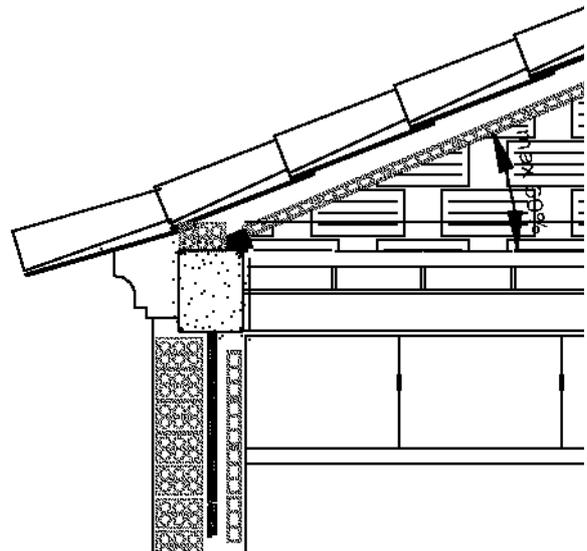
Artículo 14. Edificabilidad neta.

1. Con carácter general, salvo indicación en contrario y para todas las edificaciones de La Palma, incluidas en Suelo Urbano y Urbanizable, la edificabilidad permitida por parcela neta, según el número de plantas asciende a:

Número de plantas	Edificabilidad (m ² /m ²)
Una	0,95
Dos	1,90
Tres	2,90
Tres y ático	3,15
Cuatro	3,40
Cuatro y ático	3,90

3. No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libres al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura. Las terrazas cubiertas y cerradas por tres lados contabilizarán el 100% de su superficie.

Se entenderá que una terraza está cerrada por tres lados cuando los paramentos que las limitan tengan una altura superior a un metro.



Sección Tercera. De las condiciones de los patios

Artículo 15. Patios de manzana.

1. Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores establecidas, de forma exclusiva, en los planos de «Ordenación», y con las dimensiones marcadas en dicha documentación gráfica.

2. En los patios de manzana, salvo los destinados a uso público, se permite una sola planta con las condiciones señaladas en los artículos particulares de zona.

3. Aquellos patios de manzana, destinados a espacios libres de uso privado, no podrán ser edificados.

Artículo 16. Patios de parcela.

1. Las condiciones de los mismos serán las contempladas en las presentes Ordenanzas:

Patios a los que den estancias		
Número de plantas	Diámetro mínimo (m)	Superficie mínima (m ²)
2	3	9
3	3	10
4	3	12
5	3,5	15

Patios a los que den sólo cocinas, cuartos de baños y/o escaleras		
Número de plantas	Diámetro mínimo (m)	Superficie mínima (m ²)
2	3	9
3	3	9
4	3	9
5	3,5	12,25

2. Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros.

3. A los efectos de la medición de su número de plantas ésta contará desde la cara superior del forjado mas bajo sobre el que se sitúe, hasta el antepecho colocado sobre el último.

Artículo 17. Patios abiertos.

1. No se permiten patios abiertos a fachada, salvo en edificios de mas de tres plantas, con uso de viviendas plurifamiliares, y en sectores del Suelo Urbanizable, cuyas ordenanzas específicas así lo autoricen.

2. Para que se pueda considerar que un patio es abierto a fachada deberá tener un lado dando a la fachada igual o superior a 1,5 veces la dimensión indicada como diámetro mínimo en el cuadro anterior, con una profundidad no superior al citado diámetro, y en todo caso, cumplir con la condición de superficie del citado artículo.

TÍTULO II

DE LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I

Condiciones generales

Sección única

Artículo 18. Definición.

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas, a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales) o artículos o normas municipales pudieran ser de aplicación. En particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1992 de 5 de mayo sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

2. Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno, y particulares correspondientes que se establezcan en este Plan General.

3. La regulación de usos permite:

a) Organizar en forma equilibrada las distintas actividades.

2. Regular sus relaciones de compatibilidad-incompatibilidad.

3. Determinar el aprovechamiento de los terrenos.

Artículo 19. Tipos y clases de usos.

1. Se entienden como usos globales aquellos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio, posibilitando la existencia de otros usos compatibles con él de carácter secundario.

Los usos globales son los recogidos en los planos de «Ordenación» y de «Estructura General del Territorio» que, a escalas 1:15.000 y 1:3.000, se contienen en el presente Plan General.

Los usos globales que se incluyen dentro del Término municipal de La Palma del Condado son los relacionados a continuación:

a) Uso Global Residencial, determinando con esta caracterización a nivel del Término municipal y dividido en los pormenorizados plurifamiliar y mixto y unifamiliar, a nivel de ordenación del núcleo principal.

b) Uso Global Industrial.

c) Uso Global Terciario

d) Uso Global Espacios Libres.

e) Uso Global Dotacional.

f) Uso Global Servicios Infraestructurales y de Transporte.

g) Uso Global Agrario (Agrícola, Ganadero y Forestal).

2. Los usos pormenorizados, son aquellos en los que se subdividen los usos globales al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad urbana y social. Son estos:

b) Uso Global Residencial:

Usos Pormenorizados:

- R1. Unifamiliar en manzana cerrada.
- R2. Unifamiliar adosada.
- R3. Plurifamiliar colectiva.
- R4. VPO.
- R5. Unifamiliar aislada.

c) Uso Global Industrial:

Usos Pormenorizados:

- IB. Industrial Básico.
- IT. Industrial Temático.

d) Uso Global Terciario:

Usos Pormenorizados:

- Oficinas.
- Comercial.
- Hotelero.
- Locales de Reunión y Ocio.

e) Uso Global Espacios Libres:

Usos Pormenorizados:

- VB. Verde Básico.
- VS. Verde Singular.

f) Uso Global Dotacional:

Usos Pormenorizados:

- Docente.
- Docente Privado.
- Sanitario.
- Sanitario Privado.
- Deportivo.
- Deportivo Privado.
- Socio-Cultural.
- Socio-Cultural Privado.
- Asistencial.
- Asistencial Privado.
- Religioso.
- Institucional.
- Administración Pública.
- Mercado.
- Estación de Servicio.
- Aparcamiento.
- Aparcamiento Privado.
- Cementerio.
- Bomberos.
- Penitenciario.
- Equipamiento sin especificar.

g) Uso Global Servicios Infraestructurales y de Transporte:

Usos Pormenorizados:

- Electricidad.
- Abastecimiento de Agua.
- Agua.
- Saneamiento y Depuración.
- Recogida de residuos sólidos urbanos.
- Telefonía.
- Estación de autobuses.
- Transporte ferroviario.

h) Uso Global Agrarios.

Artículo 20. Regulación de los Usos.

1. Usos Obligados:

Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no estén prohibidos en el presente Plan General o, en su defecto, los usos característicos asignados donde se ubiquen dichas edificaciones.

La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en la normativa del Plan.

2. Usos Provisionales:

Son aquellos que, no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal, para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Usos Fuera de Ordenación:

Son aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el Título VIII de la Normativa del Plan.

4. Usos Fuera de Ordenanza:

Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados por estas Ordenanzas, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del mismo. No obstante serán exigibles la adaptación a la Normativa y artículos del Plan cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

5. Usos Existentes o Preexistentes:

Son aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y, cuando ello es preceptivo, poseen licencia de apertura y alta en el impuesto de radicación.

Artículo 21. Compatibilidad genérica de los usos globales.

1. Todos los usos globales son compatibles con las restricciones y determinaciones reguladas en estos artículos o en el planeamiento de desarrollo en su caso. No obstante lo anterior, el uso global industrial será incompatible como tal con el uso residencial, salvo que el Plan expresamente manifieste su compatibilidad.

2. En ningún caso los usos globales o dominantes en un área territorial, expresados por el Plan en sus planos o fichas características, podrán disminuirse por debajo del 60%.

3. El Uso Global Agrario, tan sólo podrá desarrollarse en el Suelo No Urbanizable, quedando prohibido dentro del Suelo Urbano en su totalidad, y en el Suelo Urbanizable Sectorizado, Ordenado o no Sectorizado, cuando el mismo, de forma expresa no se señale como compatible y en las condiciones de compatibilidad que se expongan para cada Sector.

Los Usos Agrarios existentes en la actualidad dentro del Suelo Urbano, deberán ser trasladados o eliminados en el plazo de seis (6) desde el momento de la entrada en vigor del presente Plan .

Artículo 22. Cambios de uso.

1. Se entiende por cambio de uso la alteración del uso pormenorizado de una parcela individual. Se efectuará mediante un expediente de modificación de usos, que se regula en la Normativa del Plan.

2. Los cambios de uso habrán de atenderse, en lo esencial, a los mismos criterios y compatibilidades planteados por este Plan.

3. No se podrá aumentar el aprovechamiento total del ámbito objeto del cambio, teniendo en cuenta para ello lo indicado por este Plan. Los coeficientes de uso se utilizarán en función de los usos genéricos o pormenorizados en que estén encuadrados, el inicialmente asignado y el nuevo uso propuesto.

4. Los cambios de uso no serán contrarios a la política municipal de conservación de los mismos basada en:

a) Mantener el suelo para equipamientos y espacios libres en las zonas que presenten déficit de ellos, por lo que no propiciará las modificaciones de Plan cuyo resultado fuera la reducción de aquellos.

b) Mantener los enclaves de industrias para así atender a las demandas de actividades productivas dentro del perímetro urbano.

5. El Ayuntamiento podrá hacer más explícitas, si así lo considera, las condiciones a que han de sujetarse los cambios de uso, basadas en una política que tienda a la conservación de aquellos que sean de interés.

6. Deberán verificarse, en todo caso las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado.

Artículo 23. Regulación de los usos en las figuras de planeamiento.

1. Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado, no teniendo éste carácter vinculante, salvo declaración genérica o expresa de tal hecho.

2. El suelo urbano no remitido a planeamiento especial de reforma interior, el Plan General regula los usos globales y, compatiblemente, los usos pormenorizados. El uso global en suelo urbano no podrá ser alterado por los planes especiales salvo que el uso global en cuestión se refiere a una instalación singular.

3. En suelo urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en suelo urbanizable ordenado, el Plan General asigna, en cada ámbito y sector, los usos globales y, los pormenorizados. El uso pormenorizado para ser modificado, precisará de la tramitación y aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente, es decir Plan Especial para el caso del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado y Plan Parcial en el Suelo Urbanizable Ordenado. La alteración de este uso podrá ir acompañada de las modificaciones de las Normas que regulan los usos citados, siempre que dichas Normas se contengan en el documento de Desarrollo. En los casos de no introducir Ordenanzas específicas, serán de obligado cumplimiento las contenidas en el presente Plan General.

4. En el suelo urbanizable sectorizado, el Plan General señala los usos globales. La regulación de los usos globales compatibles y de los usos pormenorizados se efectuará en el correspondiente Plan Parcial que se redacte para cada Sector.

5. En el suelo no urbanizable el Plan General determina los usos globales y los pormenorizados, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente. Dicha regulación se contiene en el Título del Régimen del Suelo Urbanizable de estas Normas.

6. En suelo de sistemas generales, el Plan General establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que se estime más conveniente remitir esta última al planeamiento parcial o especial correspondiente.

Artículo 24. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.

1. Edificio de uso exclusivo: Lo será toda edificación dedicada a un uso pormenorizado determinado, ocupando la totalidad del edificio.

2. Edificio de uso mixto. Es aquella edificación en la que, de acuerdo con los contenidos de la presente Ordenanza y en las condiciones de compatibilidad en ellas contenidas, coexisten usos pormenorizados diferentes.

Artículo 25. Simultaneidad de usos.

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

CAPÍTULO II

Uso residencial

Sección Primera. Aspectos Generales

Artículo 26 . Definición y clases.

1. Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar:

- Se entiende por Vivienda Unifamiliar a la unidad de edificación con acceso independiente o exclusivo destinada al alojamiento de persona o personas que conforman núcleos con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se incluyen en este concepto aquellas viviendas que, cumpliendo lo anterior, en sus instalaciones anejas tales como garajes u otras, comparten accesos o elementos estructurales y constructivos.

b) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva:

- Se entiende por Viviendas Plurifamiliares o Colectivas los edificios destinados al alojamiento de persona o personas que conforman el tipo de relación antes indicada con más de dos viviendas que dispongan de accesos y elementos comunes.

2. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación, tanto para el uso de vivienda unifamiliar como plurifamiliar:

a) Vivienda de Régimen Libre.

b) Vivienda de Protección Oficial.

3. Se asimilan al Uso residencial, las edificaciones destinadas a residencias comunitarias y mixtas, que son aquellas edificaciones destinadas al alojamiento temporal de personas que no conforman núcleos con los comportamientos habituales de las familias, tales como residencias de estudiantes, colegios mayores, comunidades religiosas, etc.

Artículo 27. Ámbito de aplicación y efectos.

1. El objeto de este capítulo II del Título II, Libro Primero de las artículos del Plan es de regular las condiciones particulares relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de los distintos usos a los que se pueden destinar las edificaciones.

2. El ámbito se extiende a todo el Término Municipal de La Palma del Condado.

3. En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se

entiende que le serían de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

4. Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

Artículo 28. Compatibilidad de usos con el residencial.

1. Son usos compatibles con el residencial, el Terciario destinado a oficinas, comercial y hotelero, siempre que reúnan las siguientes condiciones:

a) Las oficinas cumplirán las condiciones que se establecen en sus normas particulares.

b) En los casos de destinarse a oficinas una superficie superior a los 500 m² deberán establecerse accesos independientes entre ambos usos.

c) El uso comercial, de forma exclusiva deberá ubicarse en la planta baja del edificio, si los restantes se destinan a vivienda.

En los casos en que se proyecte un local comercial con varias plantas, sus comunicaciones verticales serán independientes a los accesos comunes a la vivienda.

d) El uso hotelero es compatible con el residencial. En el caso en que este uso ocupe más de dos plantas del edificio, deberá contar con accesos independientes. Son asimismo compatibles los locales de reunión y ocio.

e) Son compatibles con el Uso residencial en todas sus categorías, las industrias tradicionales de La Palma del Condado (bodegas, panaderías, etc.), siempre que las mismas cumplan con el Reglamento de Actividades.

f) Son compatibles asimismo, los usos dotacionales que puedan relacionarse con los antes mencionados.

2. Son incompatibles el resto de usos.

Sección Segunda. Condiciones generales de la vivienda

Artículo 29. Programa funcional mínimo y superficies.

1. Programa funcional mínimo:

a) El programa funcional mínimo de la vivienda familiar (dos o más personas) constará, como mínimo, de cocina, estancia comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella.

b) El programa funcional mínimo de vivienda unipersonal constará de cocina, cuarto de aseo completo y estancia que permitirá diferenciar dos ambientes, uno destinado a estar-comedor y otro por el uso de dormitorio.

2. Superficie útil de la vivienda:

a) La superficie útil de la vivienda estará en función de su programa familiar y no será inferior a las que figuran en el siguiente cuadro.

Núm. personas	1	2	3	4	5	6	7	n
m ² útiles/viv.	32 m ²	36 m ²	46 m ²	50 m ²	60 m ²	70 m ²	86 m ²	16 + 10n

b) No se admiten viviendas de superficie útil menor de 32 m².

c) El número de personas del programa familiar que se expresa será el que resulte de sumar a los dormito-

rios sencillos de la vivienda el doble de los dormitorios principales o dobles.

d) Se entiende por superficie útil -a efectos del cómputo anterior- la comprendida en planta dentro del perímetro definido por los paramentos de los elementos verticales que cierran cada espacio siempre que su altura libre sea igual o superior a 1,50 m, no incluyéndose las terrazas, balcones, patios o tendederos.

3. Superficies y dimensiones mínimas de las dependencias:

a) Las superficies y dimensiones mínimas en planta de cada una de las dependencias de la vivienda serán:

a.1. Estar-comedor: En el que pueda inscribirse un círculo mínimo de 3 metros de diámetro y con la superficie útil expresada a continuación en función del número de personas:

Núm. personas	1	2	3	4	5	6 ó 7	≥8
m ² estar comedor	14 m ²	14 m ²	14 m ²	16 m ²	18 m ²	20 m ²	22 m ²

a.2. Cocina: Pieza vividera en la que pueda inscribirse un círculo mínimo de 1,80 m de diámetro y cuya superficie útil sea, como mínimo, la expresada a continuación en función del número de personas.

Núm. personas	1	2	3	4 a 6	≥7
m ² cocina	6 m ²	6 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²

Si la cocina se incorpora al estar-comedor en un único espacio se incrementarán las superficies mínimas de éste último en 4 m². En el caso de contar con terraza-tendedero independiente las superficies de cocina se podrán reducir en 2 m².

a.3. Dormitorio principal: Con cabida para cama doble y cuna y superficie útil mínima de 10 m² (sin contabilizar la ocupada por el armario ropero) y de lado mínimo 2,80 m.

a.4. Dormitorio doble: Con cabida para dos camas, superficie útil mínima de 8 m² (sin contabilizar la ocupada por el armario ropero) y de lado mínimo 1,80 m.

a.5. Dormitorio sencillo: Con cabida para una cama, superficie útil mínima de 6 m² (sin contabilizar la ocupada por el armario ropero) y de lado mínimo 1,80 m.

a.6. Cuarto de aseo: Dotado con lavabo, retrete, baño (de longitud mayor de 120 cm) y bidé. Para viviendas con superficie útil superior a 76 m² se incluirá aseo adicional que constará de lavabo, retrete y plato de ducha de 70 x 70 o baño. La superficie del cuarto de aseo principal será superior a 3,50 m² y la del aseo adicional a 2,50 m². Es admisible la segregación de alguno o varios de los elementos en piezas separadas tanto en el cuarto de aseo principal como en el aseo adicional.

a.7. Almacenamiento: Se preverá una superficie útil superior a 1,5 m² para viviendas de hasta tres personas y 0,4 m² más por cada persona adicional, superficies que se podrán añadir a las mínimas del resto de dependencias excepto cocinas y cuartos de baño.

a.8. Tendedero: Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta (con piso o sin él) de al menos 2 m² destinados a tender la ropa. Si esta dependencia se sitúa sobre la fachada que dé a vía pública, y por tanto fuera visible desde la

misma, se la dotará de un sistema adecuado de persianas o celosías quitavistas. El espacio de tendedero podrá ser sustituido por 5 m de cuerda para tender ropa bien dentro del patio de parcela o bien en dependencia expresamente destinada a este uso situada en el ático y a salvo de las vistas desde la vía pública. En terrazas-tendederos no se admite una anchura inferior a 1,20 m.

a.9. Vestíbulo: Necesario en viviendas de más de 56 m². Tendrá una superficie útil de 1,50 m² y en él se inscribirá un círculo de 1,20 m de diámetro.

a.10. Pasillo: Si dispone de ellos serán de una anchura mínima de 0,90 m. Podrán existir estrangulamientos máximos de 0,80 m en longitudes máximas de 0,50 m (nunca situados frente a una puerta).

Artículo 30. Alturas.

La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 m admitiéndose hasta un 25% de la superficie útil con alturas inferiores (pero siempre iguales o superiores a 2,20 m). En viviendas de protección oficial se aceptará la altura libre mínima que fije la normativa vigente.

Artículo 31. Condiciones de distribución.

1. En la distribución interior de la vivienda habrán de tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

a) Ningún dormitorio podrá tener acceso directo desde la cocina debiendo, como mínimo, disponer de una esclusa con doble puerta.

b) Está autorizado incorporar a la estancia el dormitorio principal y la cocina (con ventilación) en viviendas para menos de tres personas. En este caso debe disponerse un vestíbulo con puerta de separación que haga las veces de esclusa o vestíbulo desde la entrada de la vivienda.

c) El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través de la cocina. Si el acceso se dispone a través del estar-comedor ambas dependencias deberán quedar separadas por una esclusa con doble puerta.

d) En la viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios debiendo, al menos uno de los cuartos de aseo, cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

e) La anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:

- Acceso a vivienda: 0,82 m.
- Cuarto de aseo: 0,62 m.
- Resto dependencias: 0,72 m.

g) Las escaleras interiores tendrán un ancho mínimo de 80 cm y podrán ser de un solo tramo de hasta 18 peldaños. Se admiten escaleras compensadas y dimensiones de peldaño de hasta 20 cm de tabica y 25 cm (mínimo) de huella.

h) Los huecos exteriores que supongan peligro de caída estarán protegidos por un antepecho ciego, barandilla o similar de 100 cm de altura mínima. En el diseño de esta protección no se admiten huecos con luces libres menores de 12 cm (5 cm a ras de suelo) ni elementos que faciliten su escalada. Cuando la protección sea transparente deberá ser, necesariamente, de vidrio templado o armado o de material plástico irrompible.

Artículo 32. Viviendas exteriores.

1. Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga al menos dos habitaciones vivideras (en viviendas de más de dos dormitorios, en caso contrario sólo una) abiertas a la vía pública o a un espacio con considera-

ción de «espacio exterior», es decir, patios de manzana, mancomunados o de parcela, abiertos a fachada.

2. No se admiten viviendas que no cumplan con la condición de vivienda exterior .

Artículo 33. Condiciones de ubicación.

No se permite su ubicación en plantas sótano o semisótano. Si se sitúan en planta baja el nivel de suelo deberá situarse a una altura máxima de 0,70 m sobre rasante y el piso será forjado y separado del terreno natural con una cámara de aire ventilada de 25 cm mínimo.

Artículo 34. Condiciones mínimas de iluminación y ventilación.

1. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas localizadas adecuadamente con superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. La superficie practicable, a efectos de ventilación, será de al menos 1/15 de dicha superficie útil. No obstante la iluminación y ventilación de aseos y cocinas podrá realizarse por lucernarios de dimensión no inferior a 0,5 m² con superficie practicable (fija o variable) no inferior a 0,1 m².

2. Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz de los dormitorios y estancias disponiendo para ello de los sistemas adecuados a este fin o dejando resuelta la posibilidad de colocación, por el usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirvan como persianas.

3. Los cuartos de baño o aseos sin ventilación por fachada o patio (según las anteriores condiciones) dispondrán de conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática.

4. Las cocinas dispondrán de acometidas a los conductos de eliminación de humos de combustión directa al exterior sobre la cubierta del edificio.

Artículo 35. Condiciones de las viviendas complementarias de otras instalaciones.

1. Si la vivienda es unifamiliar no exclusiva, es decir que es colindante con otros usos, los locales anejos -despacho, taller o comercio- habrán de ajustarse a las condiciones particulares de los mismos y contarán con acceso independiente del de la vivienda.

2. Si la vivienda es unifamiliar de carácter rural, los locales anejos destinados a explotación agropecuaria cumplirán la normativa que pueda serles de aplicación y contarán asimismo con acceso independiente del de la vivienda.

3. Si la vivienda es complementaria -como local de vivienda- de otras instalaciones, se ajustará a las anteriores condiciones, salvo que por la tipología de la edificación principal pueda ésta asimilarse más a una vivienda colectiva. En ningún caso podrá accederse a ella directamente desde ninguno de los espacios interiores o dependencias destinadas a otros usos, debiendo existir al menos un espacio de separación con doble puerta (la exterior resistente a 90 minutos de fuego).

Artículo 36 . Instalaciones y servicios de la vivienda.

1. El equipamiento y dotación de instalaciones y servicios de la vivienda se considera parte integrante de la misma y los requisitos mínimos que han de verificar son:

a) El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 250 l/día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con

un caudal mínimo de 0,15 l/s por grifo de agua fría y de 0,10 l/s de agua caliente.

b) El usuario debe disponer de energía eléctrica distribuida en la vivienda mediante una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.

c) Toda vivienda deberá disponer de un sistema de evacuación de aguas, residuales y, en su caso pluviales, de acuerdo con las normas de buena construcción.

d) Deberá disponer de las canalizaciones exigidas para la colocación de elementos audiovisuales, todo ello de acuerdo con la legislación vigente.

e) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc. y sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

f) Toda clase de instalaciones (subidas de humo, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria...) se realizarán en forma que se garantice -tanto al vecindario como a los viandantes- la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos en los límites antes expresados.

2. Se prohíbe, con carácter general, las instalaciones adosadas a las fachadas, debiéndose realizar las conexiones con las redes generales del viario al que la vivienda dé frente, por medio de conducciones subterráneas.

Artículo 37. Previsión de aparcamientos en vivienda.

1. Los edificios o ampliaciones de nueva planta deberán contar con 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos, dentro de la parcela excepto en promociones de viviendas subvencionadas o protegidas en cuyo caso será de 1 plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos. El número mínimo de aparcamientos será el mayor de los obtenidos por la aplicación de los parámetros anteriores. En todos los casos las reservas se realizarán dentro del ámbito de la promoción.

2. Cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la manzana o entorno próximo correspondiente, siendo necesario que quede constancia registral de la afección de dichas plazas, o bien se adoptarán soluciones de carácter global cuyo coste, en su parte proporcional, se repercutirá sobre las promociones o propietarios.

3. Las parcelas localizadas en suelo urbano consolidado, que no superen la superficie de 170 m², no estarán obligadas a la reserva de aparcamiento señalada en el presente artículo.

Artículo 38. Condiciones de los aparcamientos en viviendas.

1. Las plazas de aparcamiento deberán tener una dimensión mínima de 2,50 x 5,00 m, para aparcamientos en batería y de 2,25 x 5,00 para aparcamientos en línea.

2. Las rampas de acceso rectas no podrán superar pendientes del 16 % ni del 13 % cuando sean curvas y dispondrán dentro de la propia parcela de un espacio de acceso de 3 m de ancho por 2,5 m que permita la detención del vehículo antes de acceder a la vía pública.

3. Los pasos o zonas de acceso cuando den a aparcamientos en batería tendrán un ancho mínimo de 5,00 m y en línea de 3 m.

4. Los radios de giro mínimos serán de 6 m.

5. La altura mínima será de 2,20 mts.

6. Los garajes de menos de 500 m² de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 m.

7. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.

8. Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesidades de acceso y estancia de los vehículos.

9. Se deberán cumplir las condiciones establecidas en la CPI correspondiente.

Sección Tercera. Del residencial unifamiliar en manzana cerrada (R1)

Artículo 39. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General en el que se indique este Uso pormenorizado.

2. Es la tipología residencial normal en el Casco Histórico de La Palma del Condado y ampliaciones tradicionales del mismo, aunque en el Casco Histórico se dispone de una norma zonal propia.

Artículo 40. Condiciones de uso.

1. Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas en la sección anterior, pudiéndose admitir dentro de este uso hasta un total de dos viviendas por parcela.

2. Toda vivienda unifamiliar cumplirá la condición de un aparcamiento por vivienda, pudiéndose realizar la reserva en superficie, siempre que se cumplan las condiciones señaladas para los aparcamientos, salvo en aquellos casos en que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales no se pueda realizar esta reserva.

Artículo 41. Condiciones de parcelación.

1. El actual parcelario se considera dentro de ordenación, sin que existan parcelas fuera de ordenación.

2. En el caso de proceder a segregaciones de parcelas éstas cumplirán con las condiciones que se señalan:

- Frente mínimo a una alineación oficial siete (7,00) m.
- Fondo mínimo de parcela diez (10,00) m.
- Superficie mínima de parcela resultante setenta (70,00) m².

3. En el caso de agregaciones de parcelas estas se realizarán con las colindantes, de forma que en ningún caso de como resultado una parcela que tenga un frente de fachada superior a tres veces, la dimensión mayor de las parcelas agregadas. Con ello se pretende mantener la distribución parcelaria existente dentro de esta zona.

4. En todo caso, agregaciones o segregaciones, estarán sometidas a licencia municipal de obras.

Artículo 42. Condiciones de altura y número de plantas.

1. En general para este uso se permite un total de dos (2) plantas.

2. No se permiten en este Uso y dentro del Conjunto Histórico de La Palma, semisótanos.

3. La altura máxima permitida será la que se contempla en las presentes Ordenanzas.

4. En las condiciones señaladas en las presentes Ordenanzas se permite aprovechamiento bajo cubierta, pudiéndose desarrollar el uso residencial, vinculado a la planta inferior, así como actividades complementarias de las viviendas, tales como trasteros, alpendes, cuartos de depósitos, etc.

5. En los casos de cubiertas planas, se permitirán los castilletes de salida, cuartos trasteros, depósitos, etc., en las condiciones establecidas en el artículo 12 de las presentes Ordenanzas

6. En ningún caso estos aprovechamientos bajo cubierta tendrán una superficie superior al veinte (20) por ciento de la planta inmediatamente inferior.

Artículo 43. Condiciones de ocupación.

1. La ocupación de las parcelas será libre, limitadas a las exigencias que se deriven de la implantación de patios interiores de parcelas, según las determinaciones contempladas en las presentes ordenanzas.

2. En los casos, en los que una ordenanza específica, señale el retranqueo de la edificación respecto de la alineación oficial, se aplicará dicha condición.

Artículo 44. Condiciones de edificabilidad.

1. Salvo que la edificabilidad venga definida por un instrumento de planeamiento incorporado por el presente Plan o realizado en ejecución del mismo, la edificabilidad será libre.

2. En la edificabilidad contabilizará todos los elementos contemplados en el código de conceptos.

Artículo 45. Condiciones de situación.

1. Las edificaciones se alinearán a la alineación oficial, salvo aquellas que en la actualidad presenten retranqueos, antejardines, etc., que no podrán ser alterados.

2. La situación de la edificación alineada a la alineación oficial lo será en planta y alzado, es decir que el plano de la fachada coincidirá con el plano vertical que pasa por la alineación oficial.

3. Sobresaliendo de este plano tan sólo se permitirán los vuelos, cornisas, aleros, etc., que se regulan en las condiciones de composición.

Artículo 46. Condiciones de composición de las edificaciones.

1. Las edificaciones que se realicen, se adecuarán al ambiente en el que se inserten, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

a) Fachada:

Las reformas y adaptaciones de fachadas y plantas de cualquier tipo requerirán presentación de proyecto, redactado por técnico competente, y deberán tener en cuenta la composición con el resto del edificio y con los edificios colindantes.

Se admitirá, en su caso, un zócalo que deberá componer los huecos y molduras de planta baja, cuya altura será de 1 m. El zócalo de las edificaciones que den a las calles con la rasante inclinada deberá mantenerse horizontales, quebrándose, si es necesario, aprovechando los huecos de la edificación o cualquier otro motivo ornamental debidamente justificado.

Todas las medianeras resultantes del proceso de edificación, serán tratadas como fachadas con la adecuada continuidad de los motivos ornamentales, y materiales de revestimiento y color. En el caso de demolición de un edificio o en cualquier otro que motive la aparición de

medianera, la propiedad que genere su aparición deberá proceder obligatoriamente a su correcto tratamiento arquitectónico.

Las fachadas traseras recibirán igualmente un tratamiento arquitectónico según las condiciones que se establecen en este artículo, prohibiéndose expresamente aquellas que se presenten inacabadas o semitratadas, con falta de revestimiento, carpintería, etc.

La longitud de fachadas de escaparates, vitrinas y accesos a locales comerciales o cocheras en planta baja, no excederá de la mitad de la longitud total de la fachada. En todo los casos los huecos en esta planta se adecuarán en alzado a los existentes en las plantas superiores.

b) Composición de vanos.

Las fachadas deberán tener una proporción en la que predominen los paramentos macizos sobre los huecos, con un máximo del cuarenta (40) % de huecos sobre macizos.

La proporción de los huecos será vertical siendo aproximadamente la altura de una vez y media (1,5) de la anchura. Todos los vanos o huecos se separarán, como mínimo, medio (0,5 m) de los linderos medianeros.

En los proyectos de nueva planta se incluirá obligatoriamente el diseño de la fachada de la planta baja, que deberá construirse al mismo tiempo que el resto del edificio.

Los recercados y molduras que se proyecten deberán componerse con los vanos y el conjunto de la fachada, siguiendo los criterios tradicionales de diseño de su entorno. Los recercados y molduras podrán ser de ladrillo apantillado o del mismo material de revestimiento que la fachada, y, en este caso, los colores serán en la gama de los ocre y tierras.

Las puertas de acceso a viviendas se admitirán que sean resaltadas o significadas, bien alterando sus proporciones, bien con recercados o molduras.

c) Materiales de revestimientos y color en fachadas.

Las fábricas de albañilería podrán ser acabadas en:

- Enfoscadas y maestreadas con mortero, pintadas con tonos claros en las gamas de los ocre y blancos.

- Con ladrillo visto apantillado, plaquetas cerámicas o similar no vitrificadas.

Se prohíbe expresamente el uso de revestimientos de azulejos, terrazos, vitrificados, ladrillo visto no apantillado, piedras naturales u otro material no tradicional.

Se aceptarán tonos oscuros mate, en los zócalos de planta.

d) Elementos de Fachada:

Toda la carpintería exterior será de madera o metálica para pintar o prelacada; el color será preferentemente oscuro. No se admitirá carpinterías de aluminio en su color o anodizadas, permitiéndose las lacadas siempre que el color se asemeje a las permitidas para pintar.

Se admiten persianas enrollables de cuerda exteriores, preferentemente de lamas de madera, o contraventanas de madera que serán de color oscuro, dichos elementos estarán enmarcados entre las jambas del vano, sin que sobresalgan del plano de fachada. Asimismo, se prohíben expresamente las persianas de tambor enrollables de cualquier material.

La cerrajería, en los vanos que precisen protecciones, se ajustarán a las formas y modelos tradicionales.

Las rejas y balcones que se proyecten deberán utilizar barrotes redondos o cuadradillos, en líneas verticales y horizontales, y en un solo plano vertical, las rejas de ventanas y balcones sin vuelo estarán enrasadas con el plano de la fachada, enmarcadas con pletina y sujetas a las jambas y dintel del vano. Podrán, dentro del tratamiento del hueco, volar sobre el plano de fachada, siempre que no superen las condiciones marcadas para los vuelos. La cerrajería se fabricará en hierro forjado o similar, y se acabará pintada en negro, gris plomo o blanco.

e) Salientes de la edificación:

Se permiten en las condiciones señaladas en los códigos de conceptos, salvo en el Conjunto Histórico en el que los salientes no serán superiores a:

- Treinta y cinco (35) cms.
- El ancho del acerado.

f) Cubiertas.

Las cubiertas de las edificaciones para viviendas podrán ser:

- Inclinadas, a dos aguas y de teja árabe. La forma de los faldones de cubierta será con un plano o agua hacia calle, y el otro hacia la parte posterior del edificio, con la inclinación regulada en los artículos anteriores.

- Planas, en cuyo caso, se dispondrá de un antepecho, con una altura libre no inferior al metro.

Las cubiertas inclinadas se revestirán con tejas árabes o cerámicas mixtas, con acabados tierras, quedando expresamente prohibidos los paños con vitrificadas, de color, u otras, salvo que estas tejas se utilicen como recercados de los paños de cubierta, en limatesas y aleros, con una alternancia en la que exista un predominio de la teja cerámica o árabe en acabados tierras.

Se prohíben expresamente el acabado de las cubiertas con fibrocemento, las placas onduladas traslúcidas en plástico o similar, revestimientos de placas cerámicas, tejas de hormigón, metálicas, etc., así como cualquier otro material, formas o disposición de cubiertas no acorde con las tradiciones constructivas de La Palma del Condado.

Las cubiertas planas podrá acabarse con ladrilleta de color tierra.

Se dispondrán canalones de chapa de zinc o similar y bajantes, que podrán ser exteriores, y que verterán las aguas a la calzada.

Los remates de ventilaciones, depósitos, antenas, etc., se dispondrán ocultos o protegidos de vistas.

g) Anuncios y muestras.

Su saliente máximo será igual al de portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética a juicio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de La Palma del Condado.

- En planta baja podrán únicamente ocupar una faja de ancho inferior a 0,90 m situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo.

- Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca.

- En los edificios de Uso Exclusivo, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente a la fachada podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

- 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 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 en el área de influencia del anuncio (5 metros).

h) Banderines:

- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, debiendo ser de 0,80 m en calles de ancho inferior a 12 m. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.

- 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 3 metros sobre las rasantes 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 5 metros del anuncio.

i) Aire Acondicionado en fachadas:

- Los aparatos de aire acondicionado colocados en fachadas se situarán como mínimo a una altura sobre el acerado de 3,00 metros.

- Los conductos de eliminación del agua de condensación verterán sobre el acerado a nivel del mismo.

- La salida de aire caliente siempre se dirigirá hacia arriba, de forma que no pueda molestar al peatón que discurra por el acerado.

- En los proyectos de nueva planta se señalará de forma expresa la localización del aparato de aire acondicionado, aunque en el proyecto no se contemple su implantación. Esta localización nunca podrá ser en fachada.

2. Siendo los elementos compositivos de las fachadas variables y los materiales a emplear en constante evolución y diseño, el presente artículo regula las condiciones generales con los elementos que en mayor o menor medida se utilizan en la actualidad.

Los Servicios Técnicos Municipales, tienen como función esencial impedir que materiales no conocidos, técnicas de colocación no establecidas, u otros elementos que pudieran surgir, afecten de forma negativa al Conjunto que se pretende mantener, implantándose en las edificaciones futuras.

Por ello desde las presentes Ordenanzas se establece la posibilidad de que se impidan que no se adecuen con el Conjunto, debiéndose justificar sobradamente tales hechos.

Sección Cuarta. Del residencial unifamiliar adosada (R2)

Artículo 47. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General en el que se indique este Uso pormenorizado.

2. Corresponde con carácter general a nuevas implantaciones en el Suelo Urbano y Urbanizable definido por el presente Plan General de Ordenación Urbana de La Palma del Condado.

Artículo 48. Condiciones de uso y parcelación.

1. Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas en la sección anterior, pudiéndose admitir dentro de este uso hasta un total de dos viviendas por parcela.

2. Toda vivienda unifamiliar cumplirá la condición de un aparcamiento por vivienda, sea cual sea su superficie de parcela, pudiéndose realizar la reserva en superficie, siempre que se cumplan las condiciones señaladas para los aparcamientos, salvo en aquellos casos en que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales no se pueda realizar esta reserva.

3. El actual parcelario se considera dentro de ordenación, sin que existan parcelas fuera de ordenación.

4. En el caso de proceder a segregaciones de parcelas éstas cumplirán con las condiciones que se señalan:

- Frente mínimo a una alineación oficial siete (7,00) m.
- Fondo mínimo de la edificación quince (15) metros.

5. En todo caso, las agregaciones o segregaciones estarán sometidas a licencia municipal de obras.

Artículo 49. Condiciones de altura y número de plantas.

1. En general para este uso se permite un total de dos (2) plantas.

2. La altura máxima permitida será la que se contempla en las presentes Ordenanzas.

3. En las condiciones señaladas en las presentes Ordenanzas se permite aprovechamiento bajo cubierta, pudiendo el mismo ser utilizado como estancias vinculadas a la vivienda localizada en las plantas inferiores, en las mismas condiciones que para el Uso R1.

Artículo 50. Condiciones de ocupación.

1. La ocupación de las parcelas será libre, limitadas a las exigencias que se deriven de la implantación de patios interiores de parcelas, según las determinaciones contempladas en las presentes ordenanzas.

2. En los casos, en los que una ordenanza específica, señale el retranqueo de la edificación respecto de la alineación oficial, se aplicará dicha condición.

Artículo 51. Condiciones de edificabilidad.

1. Salvo que la edificabilidad venga definida por un instrumento de planeamiento incorporado por el presente Plan o realizado en ejecución del mismo, en cuyo caso corresponde a ellos la fijación de su edificabilidad, la edificabilidad será de uno con noventa (1,90).

2. En la edificabilidad contabilizará todos los elementos contemplados en el código de conceptos.

Artículo 52. Condiciones de situación.

1. Salvo que la situación venga definida por un instrumento de planeamiento incorporado por el presente Plan o realizado en ejecución del mismo, en cuyo caso corresponde a ellos la fijación de la misma, las edificaciones se localizarán alineadas a vial.

2. La situación de la edificación alineada a la alineación oficial lo será en planta y alzado, es decir que el plano de la fachada coincidirá con el plano vertical que pasa por la alineación oficial.

3. Sobresaliendo de este plano tan sólo se permitirán los vuelos, cornisas, aleros, etc., que se regulan en las condiciones de composición.

4. El fondo máximo de la edificación no será superior a doce (12,00) m.

Artículo 53. Condiciones de composición de las edificaciones.

1. Las edificaciones que se realicen, se adecuarán al ambiente en el que se inserten, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

a) Fachada:

Las reformas y adaptaciones de fachadas y plantas de cualquier tipo requerirán presentación de proyecto técnico, redactado por técnico competente, y deberán tener en cuenta la composición con el resto del edificio y con los edificios colindantes.

Se admitirá, en su caso, un zócalo que deberá componer los huecos y molduras de planta baja, cuya altura será de 1 m. El zócalo de las edificaciones que den a las calles con la rasante inclinada deberá mantenerse horizontales, quebrándose, si es necesario, aprovechando los huecos de la edificación o cualquier otro motivo ornamental debidamente justificado.

Todas las medianeras resultantes del proceso de edificación, serán tratadas como fachadas con la adecuada continuidad de los motivos ornamentales, y materiales de revestimiento y color. En el caso de demolición de un edificio o en cualquier otro que motive la aparición de medianera, la propiedad que genere su aparición deberá proceder obligatoriamente a su correcto tratamiento arquitectónico.

Las fachadas traseras recibirán igualmente un tratamiento arquitectónico según las condiciones que se establecen en este artículo, prohibiéndose expresamente aquellas que se presenten inacabadas o semitratadas, con falta de revestimiento, carpintería, etc.

La longitud de fachadas de escaparates, vitrinas y accesos a locales comerciales o cocheras en planta baja, no excederá de la mitad de la longitud total de la fachada. En todos los casos los huecos en esta planta se adecuarán en alzado a los existentes en las plantas superiores.

b) Composición de vanos:

Las fachadas deberán tener una proporción en la que predominen los paramentos macizos sobre los huecos, con una relación máxima del cuarenta (40) % de huecos en el paño total de la fachada.

La proporción de los huecos será vertical siendo aproximadamente la altura uno con cincuenta (1,50) de la anchura. Todos los vanos o huecos se separarán, como mínimo, medio (0,5 m) de los linderos medianeros.

En los proyectos de nueva planta se incluirá obligatoriamente el diseño de la fachada de la planta baja, que deberá construirse al mismo tiempo que el resto del edificio.

Los recercados y molduras que se proyecten deberán componerse con los vanos y el conjunto de la fachada, siguiendo los criterios tradicionales de diseño de su entorno. Los recercados y molduras podrán ser de ladrillo aplantillado o del mismo material de revestimiento que la fachada, y en este caso, los colores serán en la gama de los ocres y tierras.

Las puertas de acceso a viviendas se admitirán que sean resaltadas o significadas, bien alterando sus proporciones, bien con recercados o molduras.

c) Materiales de revestimientos y color en fachadas. Las fábricas de albañilería podrán ser acabadas en:

- Enfoscadas y maestreadas con mortero, pintadas con tonos claros en las gamas de los ocres y blancos.
- Con ladrillo visto aplantillado.

Se prohíbe expresamente el uso de revestimientos de azulejos, terrazos, vitrificados, ladrillo visto no aplastado u otro material no tradicional.

Se aceptarán tonos oscuros mate, en los zócalos de planta.

d) Elementos de Fachada:

Toda la carpintería exterior será de madera o metálica para pintar o prelacada; el color será preferentemente oscuro. No se admitirá carpinterías de aluminios en su color o anodizadas, permitiéndose las lacadas siempre que el color se asemeje a las permitidas para pintar.

Se admiten persianas enrollables de cuerda exteriores, preferentemente de lamas de madera, o contraventanas de madera que serán de color oscuro, dichos elementos estarán enmarcados entre las jambas del vano, sin que sobresalgan del plano de fachada. Asimismo, se prohíben expresamente las persianas de tambor enrollables de cualquier material.

La cerrajería, en los vanos que precisen protecciones, se ajustarán a las formas y modelos tradicionales. Las rejas y balcones que se proyecten deberán utilizar barrotes redondos o cuadradillos, en líneas verticales y horizontales, y en un solo plano vertical, las rejas de ventanas y balcones sin vuelo estarán enrasadas con el plano de la fachada, enmarcadas con pletina y sujetas a las jambas y dintel del vano; en ningún caso se admitirá que agarren en el plano de la fachada por el exterior. La cerrajería se fabricará en hierro forjado o similar, y se acabará pintada en negro, gris plomo o blanco.

e) Salientes de la edificación:

Se permiten en las condiciones señaladas en los códigos de conceptos.

f) Cubiertas.

Las cubiertas de las edificaciones para viviendas podrán ser:

- Inclınadas, a dos aguas y de teja árabe. La forma de los faldones de cubierta será con un plano o agua hacia calle, y el otro hacia la parte posterior del edificio, en los términos contemplados en las presentes ordenanzas.

- Planas, en cuyo caso, se dispondrá de un antepecho, con una altura libre no inferior al metro.

Las cubiertas se revestirán de tejas árabes o mixtas cerámicas, con acabados color tierra.

Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento, las placas onduladas traslúcidas en plástico o similar, revestimientos de placas cerámicas, así como cualquier otro material, formas o disposición de cubiertas no acorde con las tradiciones constructivas de La Palma del Condado.

Se dispondrán canalones de chapa de zinc o similar y bajantes, que podrán ser exteriores, y que verterán las aguas a la calzada.

Los remates de ventilaciones, depósitos, antenas, etc., se dispondrán ocultos o protegidos de vistas.

g) Anuncios y muestras.

Su saliente máximo será igual al de portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética a juicio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de La Palma del Condado.

- En planta baja podrán únicamente ocupar una faja de ancho inferior a 0,90 m situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo.

- Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca.

- En los edificios de Uso Exclusivo, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente a la fachada podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

- 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 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 en el área de influencia del anuncio (5 metros).

h) Banderines:

- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, debiendo ser de 0,80 m en calles de ancho inferior a 12 m. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.

- 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 3 metros sobre las rasantes 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 5 metros del anuncio.

i) Aire Acondicionado en fachadas:

- Los aparatos de aire acondicionado colocados en fachadas se situarán como mínimo a una altura sobre el acerado de 3,00 metros.

- Los conductos de eliminación del agua de condensación verterán sobre el acerado a nivel del mismo.

- La salida de aire caliente siempre se dirigirá hacia arriba, de forma que no pueda molestar al peatón que discorra por el acerado.

- En los proyectos de nueva planta se señalará de forma expresa la localización del aparato de aire acondicionado, aunque en el proyecto no se contemple su implantación. Esta localización nunca podrá ser en fachada.

Sección Quinta. Del residencial plurifamiliar colectiva (R3)

Artículo 54. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General en el que se indique este Uso pormenorizado.

2. No es este un uso predominante en La Palma del Condado, se regula con estas ordenanzas las escasas parcelas donde este uso se presenta o se pretende implantar.

Artículo 55. Condiciones particulares de las viviendas plurifamiliares.

1. Además del cumplimiento de las condiciones establecidas en la Sección relativa a las viviendas, se deberán cumplir las establecidas en la presente Sección.

2. El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde un espacio comunitario o desde el espacio público exterior y el portal o zaguán de entrada tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 m de fondo y 2,00 m de ancho. En estas dimensiones mínimas no podrán disponerse peldaños. A estos espacios no podrán abrir locales comerciales o industriales ni servirán de acceso al público o mercancías de los citados locales.

Se cumplirán las condiciones que se señalan en la legislación respecto a la eliminación de las barreras arquitectónicas.

3. Condiciones de los recorridos comunitarios en el edificio:

a) En todo el recorrido de acceso hasta las viviendas dentro del edificio las bandas de circulación, limitadas por paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m, y estarán dimensionadas de acuerdo con las normativas que les sean de aplicación, especialmente la CPI correspondiente.

b) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

4. Condiciones de diseño de las escaleras comunitarias:

a) Las escaleras serán de un ancho mínimo de 1,00 m en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m en edificios de hasta 30 viviendas. En edificios de más de 30 viviendas se exigen dos escaleras con anchura mínima de 1,00 m o una sola de ancho mínimo de 1,30 m. En escaleras de trazado curvo las anteriores dimensiones se incrementarán en 20 cm.

b) Las escaleras no tendrán tramos mayores de 16 peldaños y a 40 cm de cualquier barandilla (línea de huella). La anchura mínima de la huella será de 27 cm (25 cm en las de trazado curvo) y la altura máxima de tabica de 18,5 cm.

5. Obligatoriedad de instalación de ascensor.

Los edificios de más de tres plantas de elevación desde el acceso o 10 m de altura del último suelo desde dicho acceso, deberán disponer de ascensor. El número de ascensores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas o fracción.

6. Condiciones higiénicas. Ventilación e iluminación de escalera y otras dependencias:

a) La ventilación e iluminación de la escalera se realizará directamente al exterior o a un patio de luces; el hueco habrá de tener una superficie mínima de 1,00 m² siendo practicable en un 50% de su superficie. En todo el recorrido deberá alcanzarse un nivel mínimo de iluminación de 40 lux, conseguido por medios artificiales o naturales.

b) En edificios de 4 plantas o menos, las escaleras podrán ventilarse e iluminarse cenitalmente. La superficie de iluminación será igual o mayor que los 2/3 de la superficie de la proyección en planta de la escalera. La escalera tendrá un ojo central con una superficie mínima de 1,10 m² en el que se pueda inscribir un círculo de 80 cm. de diámetro.

7. Previsión de aparcamientos.

Serán los expresados en las condiciones generales de las viviendas.

Artículo 56. Altura y número de plantas.

1. El número de plantas se contempla en los planos de ordenación, para cada parcela o manzana afectada por este uso.

2. La altura se obtendrá de acuerdo con el contenido del artículo 9 de las presentes Ordenanzas de la edificación.

3. Sobre la altura antes señalada, y en los términos contemplados en el artículo 12 de las presentes Ordenanzas se permitirán los castilletes de salida a las cubiertas y de los ascensores.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General en el que se indique este Uso pormenorizado.

Artículo 57. Condiciones de Edificabilidad.

Salvo en los edificios actualmente realizados y en aquellos que provengan de un planeamiento incorporado o de un planeamiento de desarrollo, la edificabilidad máxima por número de plantas será la regulada con carácter general por las presentes ordenanzas en su artículo 14.

Artículo 58. Condiciones de las residencias comunitarias y mixtas.

1. Las residencias comunitarias cumplirán, con carácter general, las condiciones establecidas para el uso de vivienda en aquello que les sea de aplicación, con las excepciones que más adelante se especifican, así como la legislación propia de carácter local, autonómico o nacional. Cumplirán también las condiciones particulares establecidas en estas Ordenanzas.

2. Dormitorios.

Los dormitorios de una persona tendrán una superficie mínima de 6 m². Los de mayor número de personas deberán disponer de al menos 4 m² por persona (sin contabilizar la superficie de almacenamiento).

3. Aseos y cuartos de baño.

Dispondrán como mínimo de un aseo y un cuarto de baño por cada 20 personas o fracción, de los definidos para vivienda unifamiliar, con la salvedad de poder sustituir la bañera por un polibán, pieza en la que se integran bañera y ducha.

4. Estancia común.

Deberán disponer de una estancia común de tamaño nunca inferior a 16 m² y, en todo caso, de, al menos 2,5 m² por persona o camas disponibles. Deberá poderse inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

5. Cocina-oficio.

Deberán disponer de una cocina-oficio de tamaño nunca inferior a 8 m² o el establecido por la normativa específica que le sea de aplicación del uso hotelero, cuando disponga de servicio de restaurante.

6. Excepción de condiciones aplicables a las viviendas.

No serán de aplicación las condiciones de superficies mínimas y programas funcionales establecidas para las viviendas.

7. Otras condiciones. Condiciones de residencias mixtas:

a) En residencias comunitarias de más de 10 dormitorios, debido al carácter colectivo y al número importante de personas que pueden alojar, será de obligado cumplimiento la legislación hotelera en aquellos aspectos complementarios de higiene y seguridad y los que le sean de aplicación por afinidad de uso.

b) En el caso de que en el mismo edificio coexistan los usos de vivienda y residencia comunitaria, para el cálculo de las dimensiones de las escaleras, número de ascensores, etc., se entenderá que cada 60 m² construidos o fracción con uso comunitario, se asimilarán a una vivienda.

c) Cuando en un mismo edificio coexistan viviendas y residencias comunitarias, estas últimas deberán adoptar las medidas adecuadas con el fin de evitar molestias y otros perjuicios a los usuarios de las viviendas.

8. Previsión de aparcamientos:

a) El número de plazas de aparcamiento será de 1 por cada 60 m² o fracción de superficie construida en el edificio.

b) Las dimensiones y demás condiciones de las plazas de aparcamiento serán similares a las contempladas, con carácter general, para las viviendas.

Sección Sexta. De las viviendas de protección oficial (R4)

Artículo 59. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General en el que se indique este Uso pormenorizado.

Artículo 60. Condiciones particulares.

Las condiciones para estas viviendas serán las contempladas en su normativa específica, así como las condiciones de altura y situación marcados en el plano de ordenación.

Sección Séptima. De las viviendas unifamiliares aisladas y pareadas (R5)

Artículo 61. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General en el que se indique este Uso pormenorizado como posible, toda vez que no se señala ningún ámbito concreto para esta tipología.

Artículo 62. Condiciones de uso.

1. Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas con carácter general. El uso será siempre de una sola vivienda por cada parcela.

2. Toda vivienda unifamiliar cumplirá la condición de un aparcamiento por vivienda, sea cual sea su superficie de parcela, pudiéndose realizar la reserva en superficie, sótano o en planta.

Artículo 63. Condiciones de parcelación.

1. La superficie de parcela mínima para este uso, cumplirá las siguientes condiciones:

a) Viviendas aisladas:

- Superficie mínima de parcela. Cuatrocientos (400,00) m².
- Frente mínimo de fachada. Veinte (20,00) m.

b) Viviendas pareadas:

- Superficie mínima de parcela. Ciento ochenta (180,00) m².
- Frente mínimo de fachada. Diez (10,00) m.

2. Los instrumentos de planeamiento podrán definir mayores dimensiones de parcelas.

Artículo 64. Condiciones de altura y número de plantas.

1. En general para este uso se permite un total de dos (2) plantas.

2. La altura máxima permitida será la que se contempla en las presentes Ordenanzas.

3. En las condiciones señaladas en las presentes Ordenanzas se permite aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 65. Condiciones de ocupación.

1. La ocupación de las parcelas será no superior a:

- a) Veinticinco (25,00) por ciento de la parcela, en las Aisladas.
- b) Cuarenta (40,00) por ciento de la parcela, en las Pareadas.

2. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente Plan, podrán reducir este porcentaje.

Artículo 66. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima permitida por parcela será de:

- a) Cero con cincuenta (0,50) m²/m² por parcela neta, en las viviendas Aisladas.
- b) Un (1,00) m²/m² por parcela neta en las Viviendas Pareadas.

2. En la edificabilidad contabilizarán todos los elementos contemplados en el código de conceptos.

3. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente Plan, podrán reducir este coeficiente de edificabilidad

Artículo 67. Condiciones de situación.

1. Las edificaciones mantendrán su carácter de aisladas, por lo que no se podrán realizar edificios o parte de ellos, adosados a las lindes medianeras ni a las de las fachadas, aún en el caso de aceptación de los propietarios colindantes.

2. Las edificaciones se separarán como mínimo:

a) En las Viviendas Aisladas:

- De todos los linderos de fachada. Cinco (5,00) metros.
- De todos los linderos medianeros. Tres (3,00) metros.

b) En las viviendas Pareadas:

- De los linderos de fachada. Cinco (5,00) metros.
- De los linderos medianeros. Tres (3,00) metros.
- Podrá adosarse por un lindero con la vivienda colindante, y sólo con una de ella.

3. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente Plan, podrán incrementar estas dimensiones.

Artículo 68. Condiciones de composición de las edificaciones.

1. Serán libres.

2. En todo caso las vallas que se localicen en las fachadas se realizarán alineadas a las mismas, con una altura no superior a los tres (3,00) metros, y con un primer cuerpo de fábrica, enfoscada y pintada, con una altura no superior a los dos (2,00) metros, pudiendo, a partir de esa altura aparecer elementos vegetales, guiados por elementos metálicos.

CAPÍTULO III

Uso industrial

Sección Primera. Aspectos generales

Artículo 69. Definición y clases.

1. Corresponden a este uso los edificios que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, separación, almacenaje, exposición y distribución de productos.

2. Por su entidad y características se ubican en zonas separadas e independientes de las residenciales y otros usos incompatibles, debiendo cumplir con las disposiciones legales que les sean de aplicación en cuanto a su actividad.

3. Desde el Plan se clasifican dos tipos de Usos Industriales, cuya localización se presenta en los planos de Ordenación del mismo:

- Uso Industrial Básico.

Son espacios que albergan, básicamente, actividades manufactureras, así como actividades de almacenaje de mercancías, depósito de productos en local cerrado y talleres de reparación de bienes de producción y de consumo.

- Uso Industrial Temático.

Comprenden actividades industriales que poseen un mayor nivel de especialización que el uso anterior y que se vinculan a nuevas formas de desarrollo industrial, con mayor incidencia de los procesos de investigación y desarrollo que los meramente fabriles.

Artículo 70. Ámbito de aplicación y efectos.

1. El objeto de este capítulo es el de regular las condiciones relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de las edificaciones de uso industrial.

2. Se consideran dentro del Uso Industrial Básico, las áreas industriales localizadas en el entorno del núcleo de La Palma del Condado.

3. Se considera Uso Industrial Temático el área industrial localizada en el entorno del núcleo de la A-49.

Sección Segunda. Condiciones generales del uso industrial

Artículo 71. Tipos de edificaciones industriales.

1. A efectos de fijar las condiciones del uso industrial y sin perjuicio de la pormenorización efectuada a nivel general en la Sección anterior, distinguimos los siguientes tipos de edificaciones industriales:

- Talleres industriales.
- Almacenes.
- Industrias.
- Centros de Investigación y Desarrollo.

2. Se entienden por Talleres Industriales las edificaciones y actividades relacionados con artes y oficios, tales como talleres de carpintería, transporte e industria auxiliar del automóvil, talleres mecánicos, de pintura, manufactura de productos alimenticios, artes gráficas, concesionarios, etc.

3. Se entienden por Almacenes las edificaciones y actividades relativas al depósito de mercancías de mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluida la venta al por menor. Pueden llevar incluidas actividades u operaciones secundarias de transformación parcial de productos almacenados.

4. Se entienden por Industrias las edificaciones y actividades destinadas a generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, así como recuperación y eliminación de residuos o subproductos. Fabricación, elaboración, reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico incluida su posible venta directa o indirecta al público. Fabricación, elaboración, reparación y tratamiento de materiales para la construcción.

5. Se entienden por Centros de Investigación y Desarrollo los destinados a la elaboración de sistemas, métodos y componentes para la aplicación en otras tecnologías, incluidas las labores de comprobación y chequeo.

Artículo 72. Categorías de las edificaciones industriales.

1. En cuanto a su compatibilidad con otros usos, las presentes Ordenanzas, establecen las siguientes categorías:

- a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- b) Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial básica.
- c) Tercera categoría: Industrias que requieren de zonificación industrial específica.

2. Primera Categoría. Industrias compatibles con la zonificación residencial:

a) Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial o de primera categoría a aquellas actividades e instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas puedan ubicarse en áreas residenciales.

b) Las condiciones que deberán cumplir son:

b.1. Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

b.2. Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

b.3. Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.

b.4. Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depuración de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

b.5. Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

b.6. Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Legales de Aplicación.

b.7. Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

b.8. Que no genere ruidos incompatibles con el uso residencial.

c) En concreto y siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industrias de primera categoría:

- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.

- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Emisoras de Radio.
- Tahonas, pastelerías.

3. Segunda categoría. Industrias que requieren zonificación industrial básica:

a) Son aquellas industrias que pudiendo causar ciertas molestias, éstas pueden ajustarse a unas condiciones mínimas que garanticen la calidad ambiental del entorno próximo residencial.

b) Los condicionantes que se establecen para esta segunda categoría son:

b.1. Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad media o alta:

b.2. Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

b.3. Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores peligrosos para las personas o los bienes.

b.4. Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

b.5. Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con las Disposiciones legales de aplicación.

c) En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, se consideran, entre otras, industrias de segunda categoría las siguientes:

- Talleres de géneros de puntos y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Estudios de rodaje y grabación.
- Emisoras de televisión.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
- Almacenes de cualquier tipo de productos, no tóxicos ni peligrosos.

4. Tercera Categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica:

a) Se corresponden con aquellas áreas de uso preferentemente industrial en la que se agrupan industrias muy diversas tanto por su tamaño como por su actividad. En unos casos no responden a una ordenación especializada y en otros casos su ordenación responde al desarrollo de figuras de planeamiento específicas.

b) Se consideran industrias de tercera categoría, las no clasificables como industrias de primera o segunda categoría, con los siguientes condicionantes:

b.1. Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.

b.2. Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

c) Para las actividades industriales contempladas en el Anexo II de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y para los parques de almacenamiento de petróleo crudo, y de sus productos intermedios y/o refinados, no se tendrán en cuenta los condicionantes anteriores, y serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

Artículo 73. Condiciones ambientales de los usos industriales.

1. Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán los máximos fijados por la distinta legislación vigente en cada momento y que sea de aplicación.

2. Se permiten en las condiciones indicadas en el presente artículo, las actividades que en los apartados siguientes se señalan.

3. Las actividades industriales cuya molestia radique en la producción de ruidos, deberán garantizar, en la forma que se indica en este artículo, que sus niveles de emisión máximos, no superen los 55 dB 1. entre las 22 a 08 horas y los 65 dB A. en el resto del día, medidas estas actividades en el eje de la calle contigua a la parcela donde se produzca la emisión.

4. Las industrias cuya molestia radique en la producción de vibraciones, deberán garantizar:

a) En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones: 30 Pals.

b) En el límite de la edificación en el que se encuentre funcionando el generador de vibraciones: 17 Pals.

c) En la vía pública, en contacto con la edificación donde se localice el generador: 5 Pals.

5. Las industrias cuya molestia radique en la producción de polvo, deberán garantizar, en el límite de su propiedad la recogida de dicho polucionante, de forma que no se superen las cantidades establecidas en el Anexo IV del Decreto 833/1975 de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de 22 de diciembre de Protección del Ambiente Atmosférico.

6. Las actividades industriales cuyas aguas residuales posean características tales que se consideran inadmisibles para verter en colector público, deberán, a costa de los propietarios, eliminar dichas características.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuerto.

Se consideran aguas residuales inadmisibles, aquellas que superen los siguientes niveles:

a) Sustancias tóxicas de origen industrial y no depurables en planta:

- Cloruros: Menos de 1.600,00 mg/l.
- Manganeso: Menos de 1,00 mg/l.
- Hierro: Menos de 2,00 mg/l.
- Fluoruros: Menos de 9,00 mg/l.
- Fosfatos: Menos de 100,00 mg/l.
- Arsénico: Menos de 1,00 mg/l.
- Sulfatos: Menos de 500,00 mg/l.
- Cromo total: Menos de 2,00 mg/l.
- Cianuros: Menos de 0,10 mg/l.
- Plomo: Menos de 0,60 mg/l.
- Selenio: Menos de 0,40 mg/l.

- Cobre: Menos de 1,00 mg/l.
- Zinc: Menos de 5,00 mg/l.
- Níquel: Menos de 4,00 mg/l.
- Sust. fenólicas: Menos de 5,00 mg/l.
- Dureza: 25° Franceses.
- Resistividad: Mayor de 1.000 cm²/cm a 18°C.
- Radioactividad: Nula.
- Color: Biodegradable en planta.

b) Materias orgánicas depurables en planta.

Quedan prohibidos los vertidos con demanda de dB 05 superior a 500 mg.

c) Sustancias que por su naturaleza puedan causar efectos perjudiciales en la red, instalaciones anejas y en general a las personas.

Quedan prohibidos los vertidos a la red de cualquiera de los siguientes productos.

Materias inflamables o explosivas en cualquier cantidad.

Sustancias que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos, en cantidades que puedan constituir un peligro para el personal encargado del mantenimiento de la red.

d) En relación con el contenido de gases, éstos deberán ser inferiores a:

- Monóxido de Carbono: Menos de 50 ppm.
- Amoníaco: Menos de 100 ppm.
- Cloro: Menos de 1 ppm.
- Bromo: Menos de 1 ppm.
- Cianhídrico: Menos de 5 ppm.
- Anhídrido carbónico: Menos de 5.000 ppm.
- Sulfhídrico: Menos de 20 ppm.
- Sulfuroso: Menos de 10 ppm.

Aguas con PH no inferior a 5 ni superior a 10.

Residuos sólidos que sean capaces de causar obstrucción u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza (cenizas, virutas, trapos, etc.). Las materias en suspensión son admisibles hasta un límite de 600 mg/l. Las materias decantables hasta un límite de 1,5 mg/l.

Aguas con temperaturas superiores a 40 grados C.

Disolventes orgánicos y pinturas.

Compuestos cíclicos hidroxilados y sus compuestos halógenos.

Carburo cálcico en cualquier proporción.

Materias grasas o aceites minerales a partir de 250 mg/l.

Gases procedentes de motores de explosión.

Materias que puedan reaccionar con las aguas de la red de alcantarillado, produciendo sustancias incluidas en los apartados anteriores.

Sulfatos en concentraciones superiores a 500 mg/l.

Detergentes no biodegradables.

Sección tercera. De las industrias compatibles con el uso residencial

Artículo 74. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General, salvo que expresamente se declare este uso como prohibido.

Artículo 75. Condiciones específicas.

1. Los locales destinados a estos usos cumplirán en todo caso, las determinaciones establecidas en la Reglamentación existente sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, en todo aquello que les sea aplicable.

2. Cuando un taller cuente con más de 10 operarios y menos de 20 deberá contar con servicios separados para ambos sexos. Por cada 20 operarios más o fracción habrá de añadirse un retrete, un lavabo y una ducha. Los aseos masculinos deberán disponer de urinarios.

3. Cuando en un mismo edificio se agrupen varios talleres, los aseos de los mismos podrán establecerse como un único núcleo de servicios, siendo su número el que se deduzca de la aplicación de las condiciones anteriores. Su número mínimo será un servicio con retrete, ducha y lavabo para cada sexo.

4. La altura libre de los talleres será la que les corresponda por aplicación de las condiciones de la edificación, en ningún caso será inferior a 3,50 metros, incluso en los sótanos y semisótanos.

5. La altura máxima de los talleres será de 5,00 metros, desde la rasante oficial o terreno hasta el arranque de las cerchas, siendo la altura máxima hasta cumbrera no superior a los 8,00 metros.

En los casos de instalaciones especiales, y siempre con la autorización de los Servicios Técnicos Municipales, se podrán alcanzar mayores alturas si las condiciones de la instalación así lo precisaren.

6. Los talleres deberán disponer de luz y ventilación natural, que se podrá complementar o sustituir por procedimientos artificiales, debiendo en este caso cumplir las prescripciones técnicas que les sean aplicables, pudiendo ser supervisadas en cualquier momento por el Ayuntamiento. Los huecos tendrán una superficie igual o mayor de un décimo (1/10) de la superficie en planta del local.

7. La potencia total instalada en talleres incluidos en edificaciones con usos mixtos queda limitada a 10 cv y se medirá sumando la de cada uno de los motores que accionan máquinas. No se evaluarán como potencia las máquinas portátiles de potencia igual o inferior a 250 W cuando su número no exceda de cuatro, ni la de los aparatos de aire acondicionado, ventilación forzada, transporte interior, etc.. El límite de potencia lo deberán cumplir todos y cada uno de los locales individuales que se puedan agrupar en un edificio.

8. Los motores, máquinas y otras instalaciones deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente, debiendo cumplir todas las prescripciones existentes en cuanto a seguridad y protección acústica y técnica, no pudiendo transmitir vibraciones al resto de inmuebles.

9. Los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructura y sistemas constructivos serán tales que cumplan las Normas Básicas de la Edificación NBE-CT-79, NBE-CA-88, NBE-CPI-96 y cualesquiera otras que puedan promulgarse, no permitiéndose que, al exterior, lleguen ruidos o vibraciones que superen los niveles establecidos.

10. Si una instalación dentro del uso industrial produce residuos que, por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliar, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

11. En todo local en el que se acumulen materiales combustibles como: recortes de papel, cartón, virutas de madera, plásticos, etc., deberán instalarse sistemas de detección de humos o rociadores automáticos.

12. Cuando la superficie de la instalación sea superior a 250 m² habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

13. En los casos en que coexistan, además del taller otros usos, demás de las limitaciones señaladas en el presente artículo, se deberá:

a) Disponer de las medidas correctoras necesarias para garantizar la comodidad, salubridad y seguridad de los restantes usuarios del edificio.

b) En el caso en que en el mismo edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de manera que no causen molestias a los vecinos.

c) Los talleres no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de una habitación o espacio intermedio, con puerta resistente a 40 minutos de fuego.

d) Los talleres deberán cumplir con las dimensiones y demás condiciones de los locales para el Uso de Vivienda que les sean de aplicación, estando en cualquier caso dotados, al menos, con un aseo integrado por retrete, ducha y lavabo.

e) Por debajo de las viviendas, no se permitirá la existencia de aparatos de producción de acetileno empleado en las instalaciones de soldadura oxiacetilenica.

f) En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a viviendas. Estas actividades tendrán que ubicarse, forzosamente en zonas de carácter industrial exclusivo.

14. Previsión de aparcamientos:

a) Hasta 200 m² un total de 3 plazas.

b) Más de 200 m², un total de 3 más 1 por cada 100 m² de taller o fracción que supere los 200 m².

Sección Cuarta. Condiciones de la industria básica

Artículo 76. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General en el que se indique este Uso pormenorizado.

Artículo 77. Destino.

Son espacios que albergan, básicamente, actividades manufactureras, así como actividades de almacenaje de mercancías, depósito de productos en local cerrado y talleres de reparación de bienes de producción y de consumo.

Artículo 78. Parcelación.

1. La parcela mínima es la existente en el actual parcelario, en aquel suelo clasificado como urbano consolidado.

2. Para nuevas parcelaciones, segregación de parcelas existentes o desarrollos de planeamiento. Las parcelas mínimas serán de:

- Frente mínimo de parcela diez (10,00) metros

- Superficie mínima de parcela doscientos cincuenta (250) m².

4. Las agregaciones serán libres.

Artículo 79. Altura y número de plantas.

1. El número de plantas permitidas será de una (1).

Las industrias localizadas en el frente de la Carretera A-472, podrán disponer de una segunda planta, con un fondo máximo de diez (10) m.

2. La altura, medida desde el acerado, en el punto más desfavorable, hasta el plano de arranque de las cerchas, o en su caso forjados, no superará los cinco con cincuenta (5,50) m.

La Corporación podrá, ante situaciones especiales, permitir alturas superiores a la indicada en el apartado anterior, siempre que sean necesarias para el proceso de fabricación que en su interior se vaya a instalar.

En aquellas áreas donde se permiten dos plantas, sobre la altura señalada en el punto anterior, se permitirá una segunda planta que tenga una altura libre de tres (3) m.

3. La altura de la edificación no superará:

- En una planta: Siete con cincuenta (7,50) m.

- En dos plantas: Diez (10,00) m.

En el caso de las alturas especiales recogidas en el segundo párrafo del punto anterior, se estará a la que fije, en cada caso la Corporación Municipal.

4. En ningún caso una topografía adversa en la parcela, posibilitará una altura superior a la indicada en los puntos anteriores.

Artículo 80. Edificabilidad.

1. Las parcelas donde tan solo se permite una planta tendrán una edificabilidad máxima de un (1) m²/m², no contando dentro de ella las entreplantas que se pudieran realizar para oficinas, almacenes, u otros usos, que se engloben dentro de la altura total permitida.

2. Las parcelas que dan frente a la Carretera A-472, tendrán, además de la edificabilidad anteriormente señalada, una adicional de un m²/m², sobre la superficie resultante de multiplicar el ancho de la parcela dando fachada a la Avda. antes citada, por quince (15,00) m.

3. En ningún caso una topografía adversa en la parcela, posibilitará una edificabilidad superior a la indicada en los puntos anteriores.

Artículo 81. Situación.

1. Las edificaciones, en planta y alzado, se adecuarán a las alineaciones marcadas en la documentación gráfica.

2. Tan solo se permiten salientes en las áreas señaladas de la carretera A-472, con un máximo de cincuenta (50) cm.

Artículo 82. Condiciones estéticas.

Libres.

Artículo 83. Actividades compatibles.

1. De forma complementaria se tolerarán, en términos funcionales y en proporciones moderadas de la ocupación del suelo del polígono, las siguientes actividades, en los espacios libres de la parcela:

a) Servicios a las empresas.

b) Exposición de productos destinados a la venta.

c) Almacenaje de productos.

d) Aparcamiento de vehículos.

2. Se admiten usos de Oficinas, solamente con carácter de complemento de la actividad principal que se desarrolla en el edificio.

Se admiten espacios destinados a la exposición y venta de los productos.

3. Se admiten usos terciarios, tales como Hoteleros, Comerciales y Locales de reunión y Ocio.

Sección Quinta. Condiciones del industrial temático

Artículo 84. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado

en el presente Plan General en el que se indique este Uso pormenorizado.

Artículo 85. Destino.

1. Comprende actividades industriales que poseen un mayor nivel de especialización que el uso anterior y que se vinculan a nuevas formas de desarrollo industrial. Entre estas están los parques empresariales, los parques científicos y tecnológicos, los centros logísticos y de transportes y los parques de oficinas.

2. En este tipo de uso industrial, al igual que en el mismo se da una menor rígida separación de los usos, dándose respuesta con su contemplación a la voluntad de concentrar funciones tecnológicamente avanzadas o funciones industriales normales con carácter experimental.

Artículo 86. Limitaciones de uso.

1. Por su localización se permiten en el industrial temático los talleres, almacenes y centros de investigación y desarrollo.

2. En los ámbitos definidos por el Plan, se permiten industrias de primera y segunda categoría.

Artículo 87. Actividades compatibles.

1. Se permiten sin limitación:

- a) Servicios e instalaciones precisos para el funcionamiento de la actividad industrial.
- b) Almacenaje de productos, vinculados con la actividad industrial que se desarrolla.
- c) Aparcamiento de vehículos.

2. Se admiten usos de Oficinas, solamente con carácter de complemento de la actividad principal que se desarrolla en el edificio.

3. Se admiten instalaciones destinadas a los trabajadores de la empresa, como vestuarios, comedores, etc.

4. Se permiten dentro de la empresa, actividades ligadas a la investigación y desarrollo.

5. Se admiten todos los Usos terciarios.

Artículo 88. Condiciones de la Edificación.

Serán los correspondientes al Plan Parcial del Polígono Industrial aprobado, salvo en el aspecto de la altura en la que la Corporación podrá, previa petición del promotor, que justificará por las necesidades de producción, almacenamiento, u otras, autorizar alturas superiores a las marcadas, con las siguientes limitaciones:

a) No se producirá un incremento de la edificabilidad permitida en la parcela.

b) Contará con informe favorable de los servicios técnicos municipales.

CAPÍTULO IV

Uso terciario

Sección Primera. Aspectos generales

Artículo 89. Definición y clases.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- a) Oficinas
- b) Comercial
- c) Hotelero
- d) Locales de reunión y ocio

3. Oficinas:

Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

4. Comercial:

Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.

5. Hotelero:

Uso hotelero es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones (residencias de estudiantes). Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

6. Locales de reunión y ocio:

Son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimientos.

Artículo 90. Ámbito de aplicación y efectos.

1. El objeto de este capítulo es el de regular las condiciones relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de las edificaciones que desarrollen el uso terciario.

2. El ámbito se extiende a todo el Término Municipal de La Palma del Condado.

3. En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

4. Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

Sección Segunda. Condiciones del uso de oficinas

Artículo 91. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General, salvo que expresamente se declare su uso prohibido.

Artículo 92. Clases de Oficinas.

1. Según la actividad y relación con otros usos, distinguimos:

a) Actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

b) Servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

- a) Despachos profesionales y asimilables.
- b) Oficinas, Instituciones y Centros Administrativos.

3. Según la situación de estas oficinas, distinguimos los siguientes:

- a) Bajos de oficinas.
- b) Locales de oficinas.
- c) Edificios de oficinas.

Artículo 93. Condiciones Generales de las Oficinas.

1. Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

a) En el caso de que en el edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

b) La altura de las Oficinas será la que corresponda por condiciones de edificación. La altura libre mínima, en los casos en que se localicen en semisótanos será de 2,50 metros. No se admiten oficinas en sótanos.

c) Las Oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 100 m² más o fracción, se aumentarán un retrete y un lavabo. En todo caso se instalará con absoluta independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo de aislamiento.

d) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y, de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI correspondiente.

e) Las escaleras abiertas al público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, el resto serán de 1,00 metro como mínimo.

f) Será de aplicación lo establecido en la CPI correspondiente, respecto a los Edificios Administrativos.

2. Condiciones de iluminación y ventilación:

a) La iluminación y ventilación de las zonas de trabajo en los locales de oficinas será natural. Se procurará que la ventilación también se produzca por medios naturales. Los huecos de luz deberán tener una superficie total mayor de 1/8 de la que tenga la planta del local.

b) Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctoras oportunas.

3. Previsión de aparcamientos:

a) La reserva de aparcamientos será, en términos generales de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos de la oficina.

b) Dentro de las áreas consolidadas, las oficinas que se desarrollen en parcelas cuya superficie no sea superior a los 170 m², no deberán reservar plazas de aparcamiento.

4. Condiciones de garajes y otras instalaciones anejas.

Los garajes y dependencias anejas destinadas a otros usos, cumplirán con las condiciones señaladas para las viviendas.

5. Condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras.

Las condiciones relativas a la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas serán las establecidas en el Anexo correspondiente a las presentes Ordenanzas.

Artículo 94. Bajos de Oficinas.

1. Por Bajo de Oficina se entiende el local o locales que, ocupando las plantas bajas de las edificaciones, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.

2. Las alturas de los Bajos de Oficinas se regirán por las ordenanzas generales de la edificación respecto a las alturas de las plantas bajas.

3. Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m² construidos. En casos de superficies superiores se estará a las condiciones generales de la presente sección.

4. El tratamiento de los Bajos de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

Artículo 95. Locales de Oficinas.

1. Por Locales de Oficinas se entiende el local o locales que, ocupando cualquier planta o plantas de un edificio, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.

2. Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m² construidos. En casos de superficies superiores se estará a las condiciones generales de la presente sección.

4. Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.

5. El tratamiento de los Locales de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

6. La reserva de aparcamientos en el edificio donde se sitúen los locales de Oficina, será de una plaza cada 50 m² construidos, salvo las excepciones que se señalan respecto a la reserva en aquellos edificios que, localizados en áreas consolidadas, se sitúen en parcelas con superficie inferior a los 170 m².

Artículo 96. Edificios de Oficinas.

1. Se entiende como Edificio de Oficinas a aquel en el que, con carácter exclusivo, se da este Uso.

2. Las comunicaciones interiores tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, debiendo contar con ventilación e iluminación natural.

3. Las escaleras tendrán una latitud mínima de 1,20 mts, y sus huellas y tabicas se ajustarán a las condiciones establecidas en las Normas Contra Incendios que les sean de aplicación.

4. Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.

5. Dentro del Edificio de Oficinas se admitirá la existencia de elementos comunes destinados al servicio del mismo, tales como secretaria, administración, copistería, cafeterías, etc.

6. La reserva de aparcamientos en el Edificio de Oficinas será de una plaza cada 50 m² construidos, salvo las excepciones que se señalan respecto a la reserva en aquellos edificios que, localizados en áreas consolidadas, se sitúen en parcelas con superficie inferior a los 170 m².

Sección Tercera. De las condiciones del uso comercial

Artículo 97. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General salvo que expresamente se señale este uso como prohibido.

Artículo 98. Clases de Usos Comerciales.

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.

2. Según la situación y dimensiones de las edificaciones destinadas al uso comercial, distinguimos:

- a) Bajos y locales comerciales.
- b) Edificios comerciales.
- c) Grandes Superficies y Centros Comerciales.

3. Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

4. Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario. Los edificios comerciales no superarán superficies de venta de 1.000 m².

5. Se entiende por Grandes Superficies y Centros Comerciales todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 1.000 m².

Artículo 99. Condiciones Generales de los Comercios.

1. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m², no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso no relacionado con el comercial.

2. La altura del local donde se desarrolle el uso comercial será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura libre mínima para semisótano o sótano será de 2,50 metros.

3. Todos los comercios dispondrán, de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m² un retrete y un lavabo, cada 200 m² más se dispondrá de un nuevo

retrete y lavabo. A partir de 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

4. En las instalaciones comerciales que formen un conjunto, los servicios sanitarios correspondientes a cada local podrán agruparse. Su número se determinará por la condición anterior aplicada a la totalidad de la superficie, incluso espacio común de uso público.

5. Los comercios contarán con las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarias el Ayuntamiento, todo ello de acuerdo con las Normas que les sean de aplicación.

6. La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en la Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-96, NBE-CA-88, NBE-CT-79 y cualesquiera otras que en su momento puedan promulgarse, así como las que sean de aplicación en materia de protección ambiental que quedan recogidas en los usos industriales.

7. Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones.

8. Dada su peculiar naturaleza, los comercios del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de la establecida en las presentes Normas.

9. Las escaleras no mecánicas abiertas al público, en los locales comerciales mayores de 300 m² tendrán una anchura mínima de 1,50 metros, en el resto serán de 1,00 metro como mínimo.

10. Las condiciones de accesibilidad a las instalaciones comerciales se ajustarán a lo establecido en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

11. La luz y ventilación de las instalaciones comerciales podrá ser natural o artificial.

a) En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total superior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

b) En el segundo caso, se exigirá la presentación detallada de los proyectos de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorios o no funcionasen adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctas oportunas.

12. La reserva de aparcamientos en edificaciones destinadas al Uso Comercial será de una plaza por cada 50 m², con carácter general, debiéndose respetar las reservas que, para cada tipo de local se establece en sus condicionantes particulares.

Artículo 100. Bajos y Locales Comerciales.

1. Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en

las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

2. Salvo condiciones extremas, derivadas de la composición original del edificio, se deberá dar cumplimiento a las condiciones de accesibilidad contenida en el Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía.

3. El tratamiento de la fachada del local se ejecutará teniendo en cuenta su adecuación a la composición general del edificio en el que se integre.

4. Aquellos locales comerciales, que se sitúen en edificios cuya parcela sea inferior a los 170 m² y dentro de las áreas consolidadas, no deberán realizar reserva de aparcamiento.

Aquellos locales o bajos comerciales, cuya superficie sea superior a los 1.000 m², deberán reservar una plaza por cada 100 m² construidos.

5. Las condiciones de compatibilidad de los bajos y locales comerciales con edificios destinados a viviendas, serán:

a) Las viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes a las de los bajos y locales comerciales, con la limitación de que no se desarrollen por encima de la planta segunda del mismo (pb+2).

b) Los bajos y locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con la viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

c) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

6. Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación dentro del bajo comercial, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir, además, que el espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m² de superficie útil.

Artículo 101. Edificios Comerciales.

1. Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario. Los edificios comerciales no superarán superficies de venta de 1.000 m².

2. Los aparcamientos a reservar en los edificios comerciales serán:

a) Aquellos edificios comerciales situados en parcelas cuya superficie no supere los 170 m² y que se localicen dentro de las áreas consolidadas, no deberán reservar, dentro de su parcela aparcamientos, debiendo garantizar, en la forma en que se determine, una reserva de un aparcamiento por cada 100 m² construido en un aparcamiento público.

b) La reserva hasta 1.000 m² construidos será de una plaza por cada 100 m².

c) Se podrán reducir las plazas de aparcamiento citadas hasta un 50 %, siempre que, en el proyecto de actividad se garantice la disposición para los usuarios del comercio de plazas de aparcamiento en un estacionamiento público rotatorio.

d) Los Edificios Comerciales dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento obligatorias, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de reparto y suministro, con un número mínimo de plazas del 10% de las correspondientes a aparcamientos obligatorios.

Artículo 102. Gran superficie comercial o Centro comercial.

1. A los efectos de este Plan se considerará como centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 1.000 m².

2. Se entenderá por superficie de venta aquella en la que se almacenen artículos para su venta directa y sea utilizable efectivamente por el consumidor, esté cubierta o no, exceptuando el resto de superficies tales como aparcamientos, oficinas, centros recreativos, almacenes de stocks.

3. Se entenderá como centro comercial el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

4. Las reservas de aparcamiento se realizarán en relación de una plaza por cada 50 m² de superficie construida. Se deberán reservar un 10% de las plazas para aparcamientos de suministradores, con las dimensiones necesarias para vehículos de mayores dimensiones.

5. Instalación de Grandes Superficies y Centros Comerciales.

a) Las instalaciones de Grandes Superficies y Centros Comerciales mayores de 2.500 m² de superficie de venta o ampliaciones de las ya existentes, deberán tramitarse mediante planeamiento especial, siguiendo los trámites que al respecto se indican en el apartado siguiente. No se podrá dar licencia de obras sin haber obtenido previamente la licencia de instalación. En caso contrario será directamente responsable la persona física o jurídica por cuenta de la que se realicen las obras.

b) No podrá iniciarse actuación urbanística alguna en el ámbito del término municipal de La Palma del Condado de una gran superficie y centro comercial ni ampliación, cuya superficie de venta en los términos indicados en el artículo anterior sea superior a los 5.000 m².

5. Tramitación de grandes superficies comerciales.

a) El promotor o promotores de una gran superficie comercial deberán presentar la siguiente documentación, sin perjuicio de la propia de los planes especiales:

a.1. Lo exigido por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y las Normas que se desarrollen, para la obtención de Informe Ambiental.

a.2. La prevista en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en particular lo previsto en el artículo 30 de la misma y en su caso, aquellas otras Normas e instrumentos de ordenación que la desarrollan.

a.3. Aquella que permita evaluar los efectos de la instalación que se propone, a fin de valorar la adecuación de la instalación solicitada a los usos del suelo previstos en el planeamiento territorial y urbanístico en vigor, sin perjuicio de los que procedan en relación con el otorgamiento de la correspondiente licencia de obra, y al menos sobre los siguientes factores de impacto:

- La saturación de sistema viario por el incremento de desplazamientos motorizados y, en concreto, su relación con la red viaria, las vías afectadas, y la garantía del tráfico de entrada y salida.

- Su accesibilidad y aparcamientos.

- Las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, así como de los suministros de energía eléctrica.

a.4. Durante el período de información pública del Plan Especial se dará audiencia al expediente y se oír a las organizaciones más representativas de los comerciantes, consumidores y sindicatos de trabajadores, así como a la Cámara Oficial de Comercio e Industria.

a.5. Terminado el período de información pública, el expediente, junto con los informes requeridos y elaborados ex profeso, deberá remitirse a la Consejería competente en materia de comercio interior para su informe preceptivo en los términos indicados por la Ley de Comercio Interior de Andalucía de 10 de enero de 1996. En el supuesto de que sean favorables los informes, el Ayuntamiento adjuntará el informe de los servicios municipales sobre la solicitud de la licencia.

a.6. Pasados dos meses, si no se hubiese notificado al Ayuntamiento, dejando a salvo el período de subsanación de deficiencias, se entenderá el informe como positivo.

a.7. El informe desfavorable sobre la adecuación del proyecto será vinculante para el Ayuntamiento, que deberá denegar la licencia.

a.8. Si el informe fuera favorable con especificaciones o condiciones concretas éstas deberán ser incorporadas a la Resolución municipal.

Sección Cuarta. De las condiciones del uso hotelero

Artículo 103. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General salvo que expresamente se señale este uso como prohibido.

Artículo 104. Definición y clases.

1. Uso hotelero es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones. Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

2. Se distinguen los desarrollados en la Legislación correspondientes de Establecimientos Hoteleros.

Artículo 105. Condiciones Generales de los establecimientos Hoteleros.

1. Una actividad hotelera podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

2. El Ayuntamiento podrá otorgar hasta un 20% más de edificabilidad en casos de actuaciones singulares de interés y siempre que el edificio se destine en su totalidad al uso hotelero, constituyendo unidad de explotación y no se rebasen las limitaciones fijadas en los artículos de zona en cuanto a la altura máxima y separaciones a linderos, tanto públicos como privados.

Cuando el incremento de techo afecte a los citados parámetros se requerirá aprobación previa de un Estudio de Detalle que defina la ordenación de volúmenes previsto (que será vinculante a efectos de la licencia que lo desarrolle) y donde se justificará que no se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes y

que no se producen efectos negativos por la implantación del uso en su entorno.

3. Las condiciones generales en cuanto a su diseño y servicios complementarios, se obtendrán por aplicación de lo establecido en su legislación específica.

4. Las reservas mínimas de aparcamientos dentro de las propias parcelas o edificaciones destinadas al alojamiento hotelero serán las siguientes:

- Instalaciones de 5 estrellas 1 plaza por cada 2 habitaciones.

- Instalaciones de 4 estrellas 1 plaza por cada 2 habitaciones.

- Instalaciones de 3 estrellas 1 plaza por cada 4 habitaciones.

- Instalaciones de 2 o menos estrellas 1 plaza por cada 5 habitaciones.

Cuando además del uso de alojamiento dichas edificaciones cuenten con locales para otros usos externos tales como locales de reunión y espectáculos, actividades socio-culturales, comerciales, etc., a las reservas anteriores se les sumarán las plazas correspondientes a dichos locales y usos.

Sección Quinta. De las condiciones del uso de locales de reunión y ocio

Artículo 106. Definición y tipos.

1. Son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimientos.

2. Se incluyen dentro de estos conceptos:

a) Salones recreativos y de juegos.

b) Locales de espectáculos en edificios cerrados.

c) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre. Estas actividades sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

d) Locales destinados a restauración.

Artículo 107. Condiciones de los Locales de Reunión y Ocio.

1. Los apartados a y b del artículo anterior, podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, solo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono...) asimismo totalmente independientes de los del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

2. Todo establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, deberá cumplir la Normativa de Ruidos que le sea de aplicación.

3. La reserva de aparcamientos en los locales de reunión y ocio, serán:

a) 1 plaza por cada 50 m², en locales de reunión y ocio.

b) 1 plaza por cada 15 localidades.

CAPÍTULO V

Espacios libres

Sección Primera. Aspectos generales

Artículo 108. Definición y clases.

1. Comprende los espacios destinados a plantaciones, jardinería y zonas que, sin ser necesariamente ajar-

dinadas o soporte de vegetación y arbolado, tiene por objeto:

- a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
- c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
- d) Desarrollar juegos infantiles.
- e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- f) Obtención de mejores condiciones estéticas para la ciudad.
- g) Cualquier otra finalidad análoga.

2. A los efectos de fijar su regulación pormenorizada, así como sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- Espacio libre «Verde básico».
- Espacio libre «Verde singular».

3. Se entiende por Espacio libre «Verde básico» aquel que, por su dimensión está destinado a dar servicio a un área de nivel intermedio (barriadas), asimilándose por tanto a los Sistemas Locales Verdes.

Son pues, espacios ajardinados urbanizados o urbanizados sin ajardinamiento, destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno y cuya funcionalidad se vincula más al ámbito espacial próximo a la residencia o de barriadas.

4. Por Espacio libre «Verde singular» la de entenderse aquel que, por su localización, tamaño o especificidad, se asimila a los Sistemas Generales.

Se corresponde en consecuencia con las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, reposo y mejora de la salubridad y la calidad ambiental, cuyo ámbito es el conjunto de la ciudad, bien por su dimensión, bien por su ubicación o función.

Sección Segunda. Condiciones generales de los espacios libres

Artículo 109. Condiciones de aplicación.

1. El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios libres requerirá un informe previo favorable del Ayuntamiento, relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

2. Los espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas, etc.) deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas, tendentes a la creación de áreas de estancia adecuadas para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombras densas en verano y permitan el asoleo en invierno. Asimismo, se evitarán en la medida de lo posible las grandes extensiones de césped o jardinería similar, inadecuada con la climatología local y que exige un costoso mantenimiento.

3. En ningún caso las actuaciones que sobre estos espacios se dispongan podrán eliminar o impedir el carácter de espacio libre de uso y dominio público que los mismos poseen.

4. Se posibilitan, dentro de los mismos, edificaciones de carácter complementario tales como kioscos, aseos públicos, bares, etc..., cuyas superficies unitarias no podrán ser superiores a los 100 m².

Se permiten dentro de los proyectos generales de los parques, edificios para usos relacionados con el

ocio y la cultura, sin esta limitación de la superficie unitaria.

En ningún caso, en su conjunto, podrán superar el 0,1 m²/m² de edificabilidad sobre la superficie global del área. La ocupación no excederá del 5% de la superficie del espacio libre.

5. Se permiten, en las condiciones establecidas en los artículos de urbanización, instalaciones destinadas a juego de niños.

6. Siempre que la dimensión del espacio público posibilite la formalización de un aparcamiento en el subsuelo, previo informe favorable del Ayuntamiento, se podrá realizar este uso, con la condición vinculante de que la superficie destinada a espacio libre de uso y dominio público no sea mermada.

El tratamiento del espacio resultante será de calidad similar al previsto sin el aparcamiento, debiendo garantizarse la cobertura vegetal, espacios de estancia, áreas de juego de niños, etc.

7. Las condiciones de accesibilidad a los espacios libres se ajustarán a lo establecido en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

8. Las previsiones de reserva de aparcamientos serán de una plaza por cada 500 m² de espacio libre.

Sección Tercera. Verde básico

Artículo 110. Formas de implantación.

1. El Verde básico, al desarrollar los Sistemas Locales, puede presentarse en las siguientes formas de espacios libres:

- a) Jardines.
- b) Áreas de Juego y recreo de niños.

2. La relación contemplada en el apartado anterior es meramente enunciativa, pudiéndose presentar otros tipos de formas, siempre que garanticen el uso público de estos espacios.

Artículo 111. Jardines.

1. Los jardines mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquier de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.

3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

4. La modificación de estos espacios se considera cualificada a los efectos de lo establecido en el artículo 35 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 112. Áreas de Juego y recreo de niños.

1. Se diseñarán teniendo en cuenta la función que deben cumplir, garantizando la seguridad de sus usuarios, la ausencia de elementos de peligro y estableciendo medidas que impidan el acceso directo a las vías de tráfico rodado.

2. Componentes para el diseño de estos espacios, serán:

- a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b) Juegos preadolescentes, formados por mobiliario, y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.

c) Juegos libres, 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 y reglamentarios.

e) Áreas de plantación y ajardinamiento.

f) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

3. Acceso a los edificios desde los parques y jardines:

a) Desde los espacios libres 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.

4. La modificación de estos espacios se considera cualificada a los efectos de lo establecido en el artículo 35 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sección Cuarta. Verde singular

Artículo 113. Formas de implantación.

1. El Verde Singular, puede presentarse en las siguientes formas de espacios libres:

- a) Parques Urbanos.
- b) Parques Periurbanos.

2. La relación contemplada en el apartado anterior es meramente enunciativa, pudiéndose presentar otros tipos de formas, siempre que garanticen el uso público de estos espacios.

3. Los Parques Urbanos se regulan por lo establecido en la anterior Sección. Salvo las determinaciones expresas que se contemplan para cada Parque en el presente Plan.

Artículo 114. Parques Periurbanos.

1. Corresponde a los espacios exteriores naturales o forestados y acondicionados para su disfrute por la población.

2. Los parques periurbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos de carácter campestre.

3. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreativa antes citada o para dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).

4. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.

5. La modificación de estos espacios se considera cualificada a los efectos de lo establecido en el artículo 35 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO VI

Dotacional

Sección Primera. Aspectos generales

Artículo 115. Definición y Clases.

1. Se define como uso dotacional el que sirve para proporcionar a los ciudadanos las instalaciones y construccio-

nes que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

2. El presente Plan distingue los siguientes Usos Dotacionales:

a) Docente y Docente Privado.

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, etc., sean públicos o privados.

b) Sanitario y Sanitario Privado.

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc., sean públicos o privados.

c) Deportivo y Deportivo Privado.

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, etc.) sean públicas o privadas.

d) Socio-Cultural y Socio-Cultural Privado.

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc.), sean públicas o privadas.

e) Asistencial y Asistencial Privado.

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos y residencias infantiles...).

f) Religioso.

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.).

g) Institucional y Administración Pública.

Comprende los espacios o locales destinados a la prestación de servicios públicos de carácter institucional o de desarrollo de actividades administrativas públicas de cualquier nivel (local, autonómica, estatal o comunitaria).

h) Mercado.

Comprende los espacios o locales destinados a la ubicación de instalaciones mediante las que se venden productos alimenticios para el abastecimiento de la población (mercado de abastos).

i) Estación de Servicio.

Comprende los espacios destinados a la localización de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en régimen de venta al público, tales como gasolineras, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. En esta categoría se incluyen tanto las estaciones de servicios como las unidades de suministro.

j) Aparcamiento y Aparcamiento Privado.

Se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública, sea público o privado. Cuando se ubica en un espacio edificado adquiere la condición de garaje.

k) Cementerio.

Comprende las instalaciones mediante las cuales se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares (tanatorios, etc.).

l) Otros servicios urbanos.

Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, protección civil, policía, guardia civil, prisiones y centros tutelares de menores), los de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares). Se mantiene el estado de los espacios dedicados a telefonía (centrales de telefonía y energía eléctrica (centros de transformación media y alta técnicos). Se incluyen también en este grupo los usos propios de defensa, mediante los que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

m) Equipamientos sin especificar:

- Son aquellos espacios y «contenedores» destinados a uso de equipamiento pendientes de especificar.

Artículo 116. Ámbito de aplicación y efectos.

1. El objeto de este capítulo es el de regular las condiciones relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de las edificaciones que desarrollen el uso dotacional.

2. El ámbito se extiende a todo el Término Municipal de La Palma del Condado, sin perjuicio de lo establecido en el Libro Segundo de las presentes artículos, regulador de los artículos Zonales.

3. En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serían de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

4. Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

Artículo 117. Condiciones generales de los Usos Dotacionales.

1. El presente Plan clasifica en los planos de ordenación los Usos Dotacionales, adquiriéndose de esta forma el uso definido el carácter de vinculante para la parcela sobre la que se asiente.

2. La alteración de los Usos Dotacionales Privados supone una modificación no cualificada del Plan General.

3. La modificación de los Usos Dotacionales Públicos, es permitida en los casos en los que, el edificio en que se desarrolla el Uso Dotacional permita el desarrollo del nuevo uso que se pretende realizar, el cual asimismo será público.

4. En todo caso deberá respetarse la siguiente compatibilidad de Usos.

USO ACTUAL	USO PREVISTO							
	DOCENTE	SANITARIO	DEPORTIVO	SOCIO CULTURAL	ASISTENCIAL	INSTITUCIONAL-AP	MERCADO	APARCAMIENTO
DOCENTE	☺	⊗	☺	☺	☺	☺	⊗	⊗
SANITARIO	☺	☺	⊗	☺	☺	☺	⊗	⊗
DEPORTIVO	☺	⊗	☺	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
SOCIO CULTURAL	⊗	⊗	⊗	☺	☺	⊗	⊗	⊗
ASISTENCIAL	⊗	⊗	⊗	☺	☺	⊗	⊗	⊗
INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO	⊗	⊗	⊗	☺	☺	☺	⊗	⊗
MERCADO	☺	☺	☺	☺	☺	⊗	☺	☺
APARCAMIENTO	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	☺

☺ Usos Compatibles

⊗ Usos No Compatibles

5. Las previsiones de aparcamiento en los Usos Dotacionales, será las que se establecen para cada uso concreto; con carácter general se fija en uno por cada 100 m² construidos.

Sección Segunda. Condiciones particulares de los usos dotacionales

Artículo 118. Uso Dotacional Docente.

1. Las actividades docentes comprenden:

a) Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años), que solo podrán desarrollarse en edificios educativos y/o religiosos, de uso exclusivo, o en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

b) Los centros escolares, academias, centros universitarios, centros de enseñanza, solo podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permite en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m² de superficie.

c) Las academias de baile, danza o similares, podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o bien en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

d) Los centros destinados a formación profesional no reglada, podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o bien edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

e) Los Centros públicos de enseñanza obligatoria se desarrollarán en parcelas específicas para cada uso, debiéndose procurar la integración arquitectónica de los mismos con el entorno urbano en el que se inserten. En ningún caso superarán las tres plantas de altura.

Artículo 119. Uso Dotacional Sanitario.

1. Los Usos Sanitarios deberán desarrollarse en edificio sanitario exclusivo, o bien en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante

2. La reserva de aparcamientos será de una plaza por cada 2 camas.

Artículo 120. Uso Dotacional Deportivo.

Los Usos Deportivos podrán desarrollarse:

a) En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, pudiéndose en este caso alojarse tan solo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m². de superficie.

b) En edificios de usos exclusivos, con número de plantas no superior a dos.

c) En parcelas específicas, debiendo las edificaciones allí localizadas no superar las dos plantas.

Artículo 121. Uso Dotacional Socio-Cultural.

El Uso Socio-Cultural podrá desarrollarse:

a) En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, ocupando tan solo la planta de rasante y con acceso independiente a aquellas.

b) En edificios de Uso exclusivo, con las alturas y número de plantas que demande el tipo de construcción a realizar.

Artículo 122. Uso Dotacional Asistencial.

En el Uso Asistencial se distinguen:

a) Aquellos que desarrollan usos similares a los residenciales, en cuyo caso su condiciones serán las establecidas por estas Ordenanzas para las residencias comunitarias.

b) Aquellos que contienen actividades no vinculadas a la residencia, en cuyo caso podrán desarrollarse:

b.1. En edificios destinados total o parcialmente a residencia, pudiendo localizarse en cualquier planta del edificio, en las condiciones de las Oficinas.

b.2. En edificios de uso exclusivo, con las condiciones que para los mismos establezcan las Ordenanzas zonales.

Artículo 123. Uso Dotacional Religioso.

El Uso Religioso, solo podrá desarrollarse en:

a) Edificio de uso exclusivo.

b) En el caso de ubicarse en edificios con otros usos, tan solo podrá localizarse en la planta baja.

Artículo 124. Uso Dotacional Institucional-Administración Pública.

El Uso Institucional-Administración Pública, tiene la misma consideración que las Oficinas, por lo que es de aplicación el contenido de las mismas.

Artículo 125. Uso Dotacional Mercado.

El Uso Mercado, tan solo podrá desarrollarse en edificio de Uso exclusivo.

Artículo 126. Uso Dotacional Estación de Servicio.

1. Se localizarán en edificio exclusivo en las parcelas que a tal efecto designe el presente Plan o Planes de desarrollo.

2. Objeto y condiciones generales. Cumplimientos normativos:

a) Es objeto de estas condiciones específicas de las Estaciones de Servicio, establecer las normas por las que se regirán los suelos que no estando recogidos en el presente Plan con dicho Uso Pormenorizado, se desean destinar a Estaciones de Servicio. También es el objeto de estas condiciones específicas, establecer los criterios de admisión a trámite de las solicitudes de nuevas implantaciones y los artículos que les serán de aplicación.

b) Para que un suelo se pueda destinar el uso de Estación de Servicio cuando no tenga asignado dicho uso pormenorizado en el plano correspondientes, tendrá que desarrollarse un Plan Especial con los contenidos y características que se establecen en la Normativa del Plan General y en estos artículos.

c) El Plan Especial deberá justificar el cumplimiento de toda la Normativa de carácter general que le sea de aplicación al citado uso, así como la urbanística que le afecte de acuerdo con el Plan General.

3. Criterios de admisión a trámite:

a) Las parcelas que el PGOU o los planeamientos Parciales o Especiales que lo desarrollen se puede admitir la implantación de Estaciones de Servicio y sus instalaciones complementarias, así como para los suelos a los que se proponga dicho nuevo uso mediante Plan Especial, se deberán cumplir los siguientes criterios previos o de admisión a trámite.

b) Condiciones favorables de entorno. La parcela no deberá estar próxima a zonas que quieran preservarse y la forma y ubicación permitirá dar fachada a dos calles o vías actuales contiguas.

c) Condiciones de accesibilidad. Además de su adecuada situación en el esquema viario, su ubicación, salvo interés municipal por la mejora del entorno, no deberá necesitar actuaciones externas.

d) Distancias a edificaciones exteriores. La parcela que se desee destinar a tal fin podrá cumplir las siguientes condiciones:

d.1. Separarse 20 m de sus linderos privados para la ubicación de los tanques.

d.2. Dejar calle pública de 12 m de ancho a lo largo de sus linderos privados. Dicha calle podrá ser peatonal e incluso se podrá dar concesión de ocupación a la Estación de Servicio, pero no podrá haber ninguna instalación ni en ella ni en su subsuelo. En Plan Especial contemplará la apertura de dicha calle, si es la alternativa por la que se opta.

d.3. Además de las condiciones alternativas anteriores, la parcela para la que se solicite dicho uso, permitirá imponer una separación de 15 m a linderos privados de cualquier instalación fija o provisional.

d.4. Aprovechamiento urbanístico y edificabilidad máxima. La edificabilidad máxima será de 0,3 m²/m². Si el aprovechamiento tipo o la edificabilidad asignada a la parcela o la resultante fuese superior, se deberá renunciar expresamente al exceso, sin que ello dé lugar a ninguna indemnización.

4. Condiciones urbanísticas de aplicación en estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible para automoción:

a) La edificabilidad será de 0,3 m²/m² sobre parcela neta. No se incluye la marquesina.

b) Usos admisibles.

b.1. Se destinarán a la venta y distribución de combustibles de automoción.

b.2. De forma complementaria se admiten los siguientes usos:

- Comercial.
- Hostelería.
- Talleres de reparación y operaciones de mantenimiento de automóviles.
- Oficinas.

b.3. Altura máxima:

- Las edificaciones serán de PB + 1 como máximo, con una altura máxima de 9 m.

- La altura libre de la marquesina será de 8 m como máximo, sobre el pavimento.

b.4. Ocupación:

- La ocupación máxima incluyendo todas las instalaciones sobre rasantes (incluso la marquesina), será del 65%.

b.5. Separaciones a linderos:

- Cualquier elemento construido o instalación fija o provisional sobre rasante, tendrá una separación mínima de 5 m a lindero público o privado.

- En caso de que en las condiciones de admisión a trámite se optase por las soluciones de apertura de calles nuevas, se reducirá a 3 m en las mismas; si se optase por separación de 15 m a linderos, sólo se aplicaría esta separación a linderos públicos.

b.6. Condiciones particulares de los usos complementarios:

- Serán las establecidas en sus correspondientes artículos.

Artículo 127. Uso Dotacional Aparcamientos.

1. Aparcamientos anejos a la red viaria:

a) Los aparcamientos en línea (o cordón) y en batería tendrán las dimensiones de 2,20 x 5,00 m.

2. Aparcamientos en superficie. Condiciones de diseño:

a) Los aparcamientos en superficie destinados a vehículos turismos o de transporte privado anterior deberán cumplir las siguientes condiciones:

a.1. Las plazas de aparcamiento en línea tendrán una dimensión mínima de 2,20 m x 5,00 m si no dan a muros o tapias, 2,40 m x 5,00 m en caso contrario. El ancho mínimo de paso o acceso será de 3,50 m.

a.2. Las plazas de aparcamiento en batería (a 90°) tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 m x 5,00 m y el ancho mínimo del paso o acceso será de 6,00 m.

a.3. Las plazas de aparcamiento a 45° tendrán un fondo de 5,10 m con dimensiones mínimas de 2,50 m x 5,00 m y paso mínimo de 3,50 m.

a.4. Las entradas y salidas del aparcamiento cumplirán las condiciones establecidas a tales efectos para los garajes y que se indican en el apartado siguiente. En caso de ser necesario por accederse al aparcamiento desde vías principales, los aparcamientos preverán en su interior los espacios necesarios de espera para entrada y salida de los vehículos, con el fin de no interferir sobre el tráfico en dichas vías.

a.5. El resto de condiciones relativas a instalaciones anejas, rampas en su caso, radios de giro, señalización y control, etc. serán las establecidas a tales efectos en el presente artículo.

b) Cuando los aparcamientos se destinen total o parcialmente a vehículos de transporte público sus dimensiones mínimas, zonas de paso y resto de condiciones se adecuarán al tipo y uso a que se destinen, de acuerdo con proyecto a redactar por técnico competente.

3. Condiciones de los garajes privados o de residentes:

a) Garajes independientes (viviendas unifamiliares).

De acuerdo con las condiciones marcadas en los artículos anteriores.

b) Garajes y plazas de aparcamiento colectivos de residentes, tendrán las siguientes características:

b.1. Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,20 x 4,50 m para aparcamientos en batería y 2,40 x 5,00 m para aparcamientos en línea.

b.2. Los pasos o zonas de acceso cuando den a aparcamientos en batería tendrán un ancho mínimo de 4,50 m y en línea de 3 m.

b.3. Los radio de giro mínimos serán de 6 m.

b.4. La altura mínima, pendientes de rampas, condiciones de acceso y resto de condiciones serán las establecidas en el apartado correspondiente de las «Condiciones de los garajes públicos o rotatorios», que tendrán que cumplir en lo que les sean de aplicación, además de las Normas Básicas de la Edificación y Reglamentos que les afecten.

c) Los garajes de menos de 500 m² de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siem-

pre que las puertas que den al mismo cumplan con las condiciones de la CPI correspondiente y el ancho del acceso sea superior a 4 m.

d) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.

e) Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos. Se podrán autorizar las instalaciones para lavado y engrase de vehículos siempre que cumplan la Normativa específica de los Pequeños Talleres.

4. Condiciones de los garajes públicos o rotatorios:

a) Los garajes y plazas de aparcamiento públicos o de carácter rotatorio (estacionamiento temporal o provisional), cumplirán con las siguientes condiciones además de las normas y reglamentos de carácter general que les sean de aplicación y en especial la NBE-CPI-96, Reglamento de Calidad Ambiental, de Calidad del Aire y REBT.

a.1. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillo de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados.

a.2. La altura libre de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2,20 m.

a.3. Las rampas de acceso, cuando sean rectas, no sobrepasarán una pendiente del 16% y cuando sean curvas del 12%, medida en el eje. La anchura mínima será de 3 m con el sobre ancho necesario en las curvas, su radio de curvatura será superior a 6 m medido también en el eje.

a.4. Los garajes dispondrán dentro de la propia parcela de un espacio de acceso de 3 m de ancho y 5 m de fondo como mínimo con una pendiente máxima del 2%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

b.5. Los pasos o zonas de acceso cuando den a aparcamiento en batería serán de 6 m de ancho libre mínimo y de 3,50 m si dan a aparcamientos en línea y con un solo sentido.

a.6. Los garaje menores de 500 m² de superficie tendrán un acceso de 3 m de ancho libre como mínimo. En los de mayor superficie, el ancho del acceso será de 3,50 metros. En caso de que el acceso dé directamente al carril de la vía pública, aquél será como mínimo de 4,50 m.

a.7. Los garajes con superficie comprendida entre 500 m² y 2.500 m² podrán tener un solo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la Norma Básica NBE-CPI-96.

a.8. En los garajes cuya superficie esté comprendida entre 2.500 m² y 6.000 m² la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo en cada dirección de tres metros. En los de superficie superior a 6.000 m² deberán existir accesos a dos calles, con entradas y salidas independientes o diferenciadas desde cada una de ellas. En ambos casos dispondrán como mínimo, de dos accesos independientes para peatones.

a.9. Cuando a los garajes se acceda desde vías principales, será necesario prever en el interior de la parcela o

edificación los espacios necesarios de espera de vehículos con el fin de no interferir el tráfico en dichas vías, o solución alternativa a justificar todo ello mediante el correspondiente estudio realizado por técnico competente.

a.10. El Plan o Planes Especiales que afecten a zonas incluidas en el Casco Antiguo podrán prohibir la instalación de garajes públicos en zonas restringidas de especial valor o interés y en edificaciones protegidas. En su caso, fijarán los emplazamientos alternativos que puedan cubrir las necesidades al respecto.

a.11. En los garajes de carácter público que no superen lo 1.500 m², se instalarán dos retretes y dos lavabos. En los de mayor superficie se incrementarán en dos retretes y dos lavabos más por cada 2.000 m² de exceso o fracción superior a 500 m². Los servicios se instalarán de forma independiente para hombres y mujeres.

a.12. En los garajes en los que se prevea la permanencia de personal laboral, se instalarán aseos para los mismos en la proporción establecida para usos industriales.

a.13. El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego y con aislamiento acústico adecuado.

a.14. La ventilación, natural o forzada, iluminación y resto de condiciones de índole técnica se atenderán a la normativa vigente.

☞ a.15. Los conductos de ventilación estarán contru-uidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en un metro la altura máxima permitida por la Normas de Edificación. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos. Los extractores se instalarán en los puntos altos del local, acoplados a las correspondientes chimeneas de ventilación, que serán independientes de las del resto del inmueble, y lo más distantes posible de las tomas de aire que se situarán próximas al suelo del local, debiendo cumplir la legislación correspondiente sobre instalaciones eléctricas y protección contra el fuego. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

☞ 5. El presente Plan establece la titularidad privada del subsuelo para la edificación de sótanos para garajes, ya sean estos públicos o privados.

CAPÍTULO VII

Servicios infraestructurales y de transporte

Sección Única. Condiciones generales

Artículo 128. Definición.

1. El uso de infraestructuras y transportes lo componen de un lado el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. De otro, son los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como servicios complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

2. Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como las instalaciones de servicio del puerto y aeropuerto o los centros de transformación o producción de energía, control del tráfico de automóviles

así como los de almacenamiento y distribución de combustible.

3. Los elementos de este sistema podrán ser:

a) Lineales:

Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.

b) No lineales:

Que incluye, asimismo, los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

4. Localización.

Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General califica áreas concretas asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura y Transporte, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estos artículos. Estos suelos quedan excluidos de la regulación general del suelo no urbanizable.

Artículo 129. Telecomunicaciones.

1. No existiendo legislación específica para el establecimiento de las redes de telecomunicaciones, se fijan como referencia las normas UNE siguientes:

a) Norma UNE 133100-1:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1. Canalizaciones subterráneas.

b) Norma UNE 133100-2:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2. Arquetas y Cámaras de Registro.

c) Norma UNE 133100-3:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3. Tramos interurbanos.

d) Norma UNE 133100-4:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4. Líneas aéreas.

e) Norma UNE 133100-1:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5. Instalaciones en fachadas.

Respecto a esta Norma, hemos de señalar que dentro del Conjunto Urbano de La Palma del Condado, no se permiten instalaciones de comunicaciones adosadas a las fachadas de las edificaciones.

2. Las edificaciones deberán cumplir con las determinaciones contenidas en el Real Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero, y su reglamento aprobado mediante Real Decreto 401/2003 de 4 de abril y la Orden CTE 1296/2003 de 4 de mayo.

Artículo 130. Líneas aéreas de alta tensión.

1. Quedan prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión en suelo urbano y urbanizable.

2. Las existentes en suelos con dicha clasificación se considerarán en situación de fuera de ordenación a los efectos del artículo 137 del Texto Refundido de la Ley del

Suelo de 1992 y del artículo 21 de la Normativa del Plan General, entre tanto no se acometa la urbanización de los terrenos, en cuyo momento deberán subterranizarse.

3. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución y en suelo urbanizable programado corresponderá dicha carga de subterranización, como cualquiera otra de urbanización, a los propietarios de la unidad, siempre que sea de interés para la misma.

4. En el suelo no urbanizable y en los espacios protegidos que por Orden al respecto determine la Comunidad Autónoma, los tendidos aéreos de alta tensión quedarán sometidos a las Normas de Protección de la Avifauna del Decreto 194/1990 de 19 de junio.

Artículo 131. Red viaria.

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:

a) Vía pública principal.

b) Vía pública secundaria.

c) Áreas peatonales.

2. En suelo urbano consolidado, el plano núm. 3 de «Ordenación», determina la amplitud y disposición de las vías.

En suelo urbano remitido a PERI y en suelo urbanizable programado, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviese y conforme a lo establecido en estas Ordenanzas. Sin perjuicio de aquellas vías que el Plan define como vinculantes dentro de estos ámbitos.

3. Condiciones de desarrollo de la red viaria.

a) Para la ejecución, reforma o ampliación de las vías principales, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que no supongan cambios sustanciales de la ordenación vigente.

b) La ejecución, reforma o ampliación de las anteriores vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el Plan General, se podrá desarrollar mediante su inclusión en el Plan Parcial del sector de planeamiento donde estén enclavadas, o bien directamente, si la ejecución corresponde a la Administración municipal o a cualquier otro organismo competente, estatal, autonómico o provincial.

c) En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras.

4. Condiciones específicas de las vías públicas:

a) Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

b) Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante cesión de la cota ± 0 . En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

c) Para los terrenos que a la entrada en vigor del Plan General se encuentren en la situación a que se refiere el punto anterior, se les reconoce la existencia de una servidumbre en favor del municipio.

5. Regulación de caminos:

a) Se definen como caminos las vías de servicio o de carácter complementario de actividades implantadas en suelo no urbanizable.

b) Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

c) La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal, con cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

c.1. Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el Suelo no Urbanizable.

La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración, por lo que quedan exceptuados de este requisito.

c.2. Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

c.3. La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedase suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

6. Vías pecuarias.

El Ayuntamiento, de conformidad a lo establecido en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, establecerá un plan de utilización de las vías pecuarias compatible con su destino, o las integrará en la red de caminos y vías rurales o espacios libres si procediese su desafectación.

7. Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias.

a) Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto éstas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

b) La línea de edificación, en las vías primarias que discurran o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

c) El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

d) Los terrenos comprendidos entre la línea de edificación y la vía afectante serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.

e) En los caminos y carreteras secundarias abiertos al uso público, la zona de servidumbre será de ocho metros como mínimo siempre que no esté consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación de este Plan; en dicho caso, el Ayuntamiento considerará la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.

f) La zona de dominio público en los caminos y carreteras secundarias incluirá al menos una franja de tres (3) metros de anchura a partir del límite de la calzada.

Artículo 132. Red ferroviaria.

1. Definición.

a) La red ferroviaria comprende el conjunto de espacios e infraestructuras, de superficie o subterráneos, reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes de personas y mercancías.

b) La red ferroviaria comprende:

b.1. La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b.2. La zona ferroviaria, constituida por los detalles, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

b.3. La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

c) Forman parte del dominio público ferroviario los terrenos, obras e instalaciones fijas afectos a dicho uso. Los cuales son calificados por el presente Plan General como Sistema General ferroviario, quedando afectos al uso y servicio público.

d) Condiciones de desarrollo:

d.1. Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General ordena los espacios incluidos dentro de la red ferroviaria e impone determinadas limitaciones a los suelos colindantes situados fuera de la misma.

d.2. Con objeto de orientar más cuidadosamente los Proyectos de Urbanización, previamente a los mismos, y salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes, que no afecten las determinaciones de este Plan General, será precisa la aprobación de un Plan Especial que ordene los correspondientes terrenos.

d.3. El Plan Especial podrá proponer usos distintos de los propiamente ferroviarios, siempre que se justifiquen la innecesariedad de los mismos para el cumplimiento de sus fines ferroviarios y se garantice, a juicio municipal, su adecuada inserción urbana.

En este caso, será necesaria la tramitación previa o simultánea de Expediente de Modificación de Elementos, cuando la calificación de dichos usos requiera de la alteración de los límites del sistema general ferroviario. Sin dicho requisito no podrán procederse a la desafectación de las correspondientes tasas.

e) Condiciones generales de diseño:

e.1. Los elementos de la red ferroviaria estarán sujetos al cumplimiento que, en cuanto a su diseño, se establece en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, su Reglamento y lo dispuesto en estos artículos.

e.2. Para garantizar la seguridad de las personas o cosas, el Plan General exige el vallado de las líneas o a establecer los adecuados elementos alternativos de protección a toda nueva urbanización que se instale en sus márgenes.

e.3. La supresión de los pasos a nivel y su sustitución por otros de distinto nivel cuando obedezca a la mayor intensidad de tráfico originados por la reordenación o urbanización de un ámbito o terreno inmediato o próximo a la vía férrea tendrá la consideración de coste de urbanización de la actuación.

e.4. En suelo urbano, la línea de edificación de los terrenos que sean cruzados por la vía férrea o de los colindantes a ella será la fijada en el plano de alineaciones de este Plan General, y en caso de no estar establecida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 del Real

Decreto 2387/2004, sera de veinte (20,00) metros medidos de la arista exterior más próxima de la plataforma.

e.5. Las actuaciones residenciales que se desarrollen colindantes con el trazado ferroviario, deberán realizar estudios de impacto acústico y vibraciones, incorporando en el vallado recogido en el punto e2, los elementos correctores precisos para minimizar los impactos que se pudieran producir.

Artículo 133. Servidumbres.

1. Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

2. No obstante, se adaptarán como valores mínimos, salvo justificación en contrario:

a) En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales, diez (10) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

A estos efectos, se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular, tales como las grandes líneas de transporte de energía, los oleoductos, canales, etc.

b) En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano, cinco (5) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

3. Las ordenaciones que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ellas, regularán la edificación y el uso del suelo respetando las limitaciones y servidumbres impuestas por la legislación ferroviaria y, en particular, lo establecido en el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

4. En suelo urbano, la línea de edificación en las inmediaciones de las vías férreas será la fijada en el «plano de rasantes».

CAPÍTULO VIII

DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS “ \ 2

Sección Única

Artículo 134. Definición y ámbitos.

1. Comprende aquellos suelos no urbanizables en los que el Plan establece Normas de protección, al objeto de protegerlos de los procesos urbanizadores.

2. Los ámbitos que se contemplan son:

- Campiña.
- Estribaciones Serranas.
- Vertiente Sur.
- Plataforma Sur.

3. Las protecciones que se establecen en estos ámbitos son:

- Protección de los valores naturales.
- Protección de usos y paisajes agrarios.
- Protección de áreas de riesgos naturales.
- Protección paisajística.
- Protección del Patrimonio Rural.

Artículo 135. Ámbito de la Campiña.

1. La buena aptitud agrológica y apreciable productividad de los suelos, así como la elevada fragilidad paisajística, llevan a plantear la conservación de los mismos y la prohibición expresa de usos ajenos a la actividad agrícola, que puedan hipotecar la productividad o

mermar la disponibilidad del recurso paisaje. La mejora de este ámbito rural requeriría también solventar mejor contactos con las periferias del núcleo.

2. En los planos territoriales se localiza el presente ámbito.

3. Los elementos de protección que confluyen en el mismo se explicitan en artículos siguientes de las presentes Ordenanzas.

Artículo 136. Ámbito de las Estribaciones Serranas.

1. El mantenimiento de la sierra en su condición y vocación forestal y ganadera, la recuperación del equilibrio ecológico y productivo, la formalización como recurso ambiental y su potenciación para el disfrute por la población, deben constituir los objetivos básicos de la ordenación de espacio. Paralelamente, la existencia de sectores ambientalmente menos sensibles (eriales, matorrales y eucaliptales...), permite plantear aprovechamiento de mayor efecto económico (hoteleros y de segunda residencia), siempre que se mantengan densidades de ocupación muy bajas y no se vean afectados los elementos más singulares (embalse, monte mediterráneo) o de mayor fragilidad (laderas pendiente acentuada).

2. En los planos territoriales se localiza el presente ámbito.

3. Los elementos de protección que confluyen en el mismo se explicitan en artículos siguientes de las presentes Ordenanzas.

Artículo 137. Ámbito de la Vertiente Sur.

1. El mantenimiento de la vertiente en condiciones de equilibrio sostenible (ambiental y productivo), la regeneración de las canteras, la protección como vista o imagen rural con buen orden territorial asociada al núcleo y la potenciación de su disfrute por la población deben constituir los objetivos básicos de la ordenación de espacio. La ordenación de la utilización paisajística de sus puntos culminantes debe coordinarse con otros espacios colindantes incluidos en la Plataforma sur.

2. En los planos territoriales se localiza el presente ámbito.

3. Los elementos de protección que confluyen en el mismo se explicitan en artículos siguientes de las presentes Ordenanzas.

Artículo 138. Ámbito de la Plataforma Sur.

1. La ordenación de estos sectores debe encaminarse a la preservar su papel protector de unos suelos muy degradables, en la configuración del horizonte visual de La Palma del Condado y, reciprocamente, su carácter de balcón panorámico sobre el municipio. Debe procurarse la utilización efectiva de estos espacios por la población con fines recreativos o de esparcimiento, evitando efectos negativos.

2. En los planos territoriales se localiza el presente ámbito.

3. Los elementos de protección que confluyen en el mismo se explicitan en artículos siguientes de las presentes Ordenanzas.

TÍTULO III

DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

Suelo urbano consolidado

Artículo 139. Definición y delimitación.

Es el Suelo Urbano ordenado de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan General establece su

ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.

Artículo 140. Subclasificación.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 54 de las Normas Urbanísticas del Plan, el Suelo Urbano Consolidado se divide en:

a) Suelo Urbano Conforme a Plan que es aquél que el Plan recibe edificado y respecto del cual se contempla, prevé y regula todo lo relativo al mantenimiento y mejora de su espacio público, no señalándose ninguna medida respecto al espacio ya edificado, para el que se prevén actuaciones de mantenimiento.

b) Suelo Urbano en Renovación, que es aquél que, mezclado con el anterior, en muchos casos, presentan edificaciones que o bien han alcanzado el último periodo de vida, o bien que desde el Plan se otorgan aprovechamientos ligeramente superiores al existente, que posibilitan su renovación.

c) Suelo Urbano Protegido, que es aquél en el que se establecen normas de protección derivadas de su inclusión dentro de la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico de La Palma.

CAPÍTULO 2

Suelo urbano consolidado conforme a Plan

Artículo 141. Régimen urbanístico.

1. El Aprovechamiento Urbanístico susceptible de Apropiación (ASA) por parte de los particulares, conforme a los criterios definidos en la Memoria de Gestión del presente Plan, coincide con el existente en la finca de su titularidad, definiéndose por tanto como aprovechamiento urbanístico apropiado.

2. En los casos en los que se precisara fijar el aprovechamiento urbanístico apropiado, éste se establecerá por los siguientes métodos:

- El que resulte del contenido del proyecto por el que se otorgó la licencia municipal de obras en su día.
- El que se contenía en los artículos de Edificación que estaban en vigor en el momento del otorgamiento de la licencia.
- El contenido en la documentación catastral.
- El obtenido por análisis de la edificación existente.

Entendiéndose que estos métodos son sustitutorios uno de otros por imposibilidad de aplicar alguno de ellos.

Artículo 142. Actuaciones permitidas.

1. Podrán realizarse:

a) Operaciones de rehabilitación que no supongan incremento de la edificabilidad existente.

b) Operaciones de mejora de las edificaciones, entendiéndose éstas como la sustitución de materiales, elementos, instalaciones, etc., así como la reutilización de los espacios edificados.

c) Operaciones de nueva construcción en los casos de demolición del edificio, con la limitación de que el aprovechamiento otorgado a la parcela será siempre el menor de los que se obtengan por aplicación de lo contenido en el artículo anterior.

2. Se permiten cambios de uso de los englobados dentro de los permitidos y/o condicionados en los artículos Generales de Uso.

3. Son de aplicación, en los casos preciso, los artículos Generales de Edificación contenidas en el Plan.

Artículo 143. Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas existentes se consideran mínimas, no pudiéndose realizar operaciones de segregación.

2. En los casos de Suelos Urbanos Consolidados, Conforme a Plan, en los que el Uso sea de Vivienda Unifamiliar, se permiten actuaciones de agregación de parcelas sobre las que se establezca, o mantenga, el uso de vivienda unifamiliar. El aprovechamiento de la nueva parcela será el correspondiente a la suma de cada una de las agregadas. El uso será el existente, no pudiéndose entender que por la agregación de las superficies se produce un cambio tipológico de la parcela.

Artículo 144. Áreas susceptibles de concesión.

1. A instancia de parte o de oficio, se podrán adscribir espacios libres sin uso a otros usos, por medio de la oportuna concesión administrativa, al objeto de:

- Realizar estacionamiento de vehículos.
- Realizar espacios libres de carácter privado.
- Realizar instalaciones deportivas de carácter privado.

2. El otorgamiento de estos espacios se realizará, en la forma en que se determine por la Ley, por medio de Concesión Administrativa.

3. En ningún caso estos espacios podrán soportar edificaciones, generar plusvalías ni establecer usos que tengan un carácter lucrativo.

4. En todo caso se garantizará el paso de peatones, debiéndose prever una vía con ancho mínimo de 3 metros que conecte, en toda su longitud el espacio concedido y permita la conexión entre viarios opuestos y el acceso público a las viviendas.

CAPÍTULO III

Suelo urbano consolidado en renovación

Artículo 145. Situaciones.

1. Se considera Suelo Urbano en renovación a aquél que estando edificado sufre un proceso unitario de sustitución de sus edificaciones, alterando sus Usos e Intensidades, junto con el mantenimiento de otras edificaciones. Este suelo, se mezcla con el Suelo Urbano Conforme a Plan.

2. Dentro de este Suelo existen parcelas cuyas edificaciones no se consideran adecuadas por el Plan General, sin que se dicten nuevas condiciones que alteren el uso e intensidad existentes. No se encuentran por tanto estos edificios afectados por el Fuera de Ordenación marcado por la Ley.

3. Asimismo dentro de este Suelo existen parcelas cuyas edificaciones no se consideran adecuadas por el Plan General, dictándose nuevas determinaciones que alteran el uso e intensidad existente. Se encuentran estos edificios, siempre que los mismos estén señalados dentro del Plan General, en alguno de sus documentos, afectados por el Fuera de Ordenación.

Artículo 146. Régimen urbanístico.

1. El Plan reconoce a este Suelo como consolidado, es decir que ha alcanzado los niveles de urbanización, teniendo los propietarios adquirido el derecho de aprovechamiento urbanístico, salvo en los casos en los que específicamente se señalan.

2. El Aprovechamiento urbanístico, en los terrenos en los que el Plan no establece nuevas determinaciones, coincide con el real de la parcela y éste a su vez con la Edificabilidad realizada, todo ello de acuerdo con los criterios definidos en la Memoria de Gestión.

3. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, en aquellas parcelas cuya edificación actual no sea equiparable a la otorgada por el Plan, coincide con esta última.

Artículo 147. Actuaciones permitidas.

1. En las edificaciones consolidadas se permiten aquellas actuaciones que se contemplan en las normas comunes del suelo consolidado.

2. En las parcelas a las que el Plan establece nuevas determinaciones, se permiten las siguientes operaciones:

a) Rehabilitación y mejora de las edificaciones existentes, siempre que, conforme a las Normas establecidas en este apartado, no se encuentren fuera de Ordenación, sin que se produzcan incrementos de edificabilidad.

b) Ampliación de la superficie construida existente hasta alcanzar, en la forma que se indica, el techo establecido para los terrenos por el Plan.

c) Obras de nueva planta cuya intensidad será como máximo la establecida como techo para los terrenos por el Plan.

Artículo 148. Edificios fuera de ordenación.

1. Tan sólo se consideran como edificios fuera de ordenación a aquellos que se encuentran fuera de la alineación oficial, por estar en la actualidad, invadiendo espacios o viario público, y señalados como tales en los planos de Ordenación y Gestión del Plan.

2. El régimen de estas edificaciones será el establecido en las Normas Urbanísticas.

Artículo 149. Condiciones de la Edificación.

Serán las señaladas para cada uno de los Usos por menorizados contemplados en las presentes Ordenanzas de la Edificación.

CAPÍTULO 4

Suelo urbano protegido

Sección Primera. Delimitación y División

Artículo 150. Delimitación.

1. El presente Plan General delimita el Conjunto Histórico de La Palma del Condado, declarado en fecha 8 de octubre del 2002 y publicado en el BOJA número 129 de dicho año, páginas 21523-21530, ambas inclusive.

2. El Plan General divide el Conjunto en tres ámbitos:

a) Ámbito de la Calle Real-Paulino Chávez-Manuel Siurot.

b) Ámbito de la Plaza de España y Corazón de Jesús.

c) Resto del Conjunto Histórico.

Sección Segunda. De las Ordenanzas del Conjunto Histórico de La Palma del Condado

Artículo 151. Ámbito de Aplicación.

1. Las presentes Ordenanzas son específicas del ámbito comprendido dentro del Conjunto Histórico de La Palma del Condado.

2. Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad del Conjunto, las que se definen para cada ámbito específico, vienen a complementar las contenidas en la

presente Sección, siendo de aplicación por tanto ambas normativas.

Artículo 152. Condiciones de uso.

1. Los usos vienen definidos para el Conjunto Histórico de La Palma del Condado, dentro del Plano de Ordenación.

2. El Uso Global del Conjunto Histórico de La Palma es el Residencial, con el mayoritario del residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1, dentro de este uso se permiten dos viviendas por parcela.

3. En todo lo no señalado en el presente Capítulo será de aplicación las condiciones contenidas en las Normas Generales de la Edificación y en las correspondientes a los Usos Específicos señalados.

Artículo 153. Condiciones de parcelación.

1. El actual parcelario se considera dentro de ordenación, sin que existan parcelas fuera de ordenación.

2. En el caso de proceder a segregaciones de parcelas éstas cumplirán con las condiciones que se señalan:

- Frente mínimo a una alineación oficial siete (7,00) m.
- Fondo mínimo de parcela diez (10,00) m.
- Superficie mínima de parcela resultante setenta (70,00) m².

3. Las segregaciones tan sólo podrán realizarse en aquellas parcelas cuya dimensión sea superior a tres veces el frente mínimo a una alineación oficial marcada en el punto anterior, y en todo caso se deberá demostrar ante el Ayuntamiento causa justificada para proceder a la segregación de la misma.

4. En el caso de agregaciones de parcelas éstas se realizarán con las colindantes, de forma que en ningún caso dé como resultado una parcela que tenga un frente de fachada superior a tres veces, la media de las dimensiones de las fachadas de las parcelas que se agregan. Con ello se pretende mantener la distribución parcelaria existente dentro de esta zona.

Se permite la agregación a partir del parcelario urbano existente y contenido en el plano de ordenación del presente Plan.

Tan sólo se permitirá una agregación, estando prohibidas agregaciones sucesivas de parcelas, ya sean originales o derivadas de una agregación permitida por el presente documento.

5. En todo caso, agregaciones o segregaciones, estarán sometidas a licencia municipal de obras, previa autorización de la Consejería de Cultura.

Artículo 154. Condiciones de altura y número de plantas.

1. Dentro del Conjunto, tan solo se permite un total de dos (2) plantas.

2. Las alturas máximas de las plantas serán:

- Planta baja. Tres con ochenta (3,80) metros.
- Planta Primera. Tres treinta (3,30) metros.

3. La altura máxima de la edificación será de siete con diez (7,10) metros.

5. Por encima de la altura permitida en el punto anterior, tan sólo se permite la cubierta, cuya altura medida de acuerdo con el código de conceptos, no será superior a los dos setenta (2,70) metros.

6. La altura total de la edificación será, como máximo, de nueve con ochenta metros, todo ello de acuerdo con el código de conceptos contenido en el artículo 8 de las presentes Ordenanzas.

6. No se permiten dentro del Conjunto Histórico de La Palma, sótanos ni semisótanos.

Respecto a los sótanos, en casos puntuales a instancia de parte o de oficio, podrán realizarse en las condiciones siguientes:

a) El uso será el de aparcamiento.

b) Las dimensiones de la actuación deberán ser suficientes para resolver un problema de aparcamiento, que exista o se genere con una actuación permitida por el presente documento.

c) La actuación se adecuará a las condiciones recogidas en la presente normativa de protección del Conjunto Histórico. Especialmente se analizará la pérdida de los ritmos en los huecos de las fachadas. En los Entornos delimitados no se permitirán sótanos destinados a garajes.

d) La actuación será informada por la Consejería de Cultura.

e) La actuación tendrá informe previo favorable desde los Servicios Técnicos Municipales en cuanto a la capacidad de la red viaria de absorber los tráficos generados y dimensiones suficientes para las entradas y salidas a los garajes.

f) En ningún caso se permitirán huecos abiertos a las fachadas como espacios destinados a la espera de los vehículos para su incorporación al tráfico rodado. Las puertas de los garajes se colocarán de forma obligatoria en el paño de la fachada.

Artículo 155. Condiciones de ocupación.

La ocupación de las parcelas será libre, limitadas a las exigencias que se deriven de la implantación de patios interiores de parcelas, según las determinaciones contempladas en las presentes ordenanzas.

Artículo 156. Condiciones de edificabilidad.

Salvo que la edificabilidad venga definida por un instrumento de planeamiento incorporado por el presente Plan o realizado en ejecución del mismo, la edificabilidad se obtendrá como resultado de aplicar las condiciones de número de plantas y ocupación a la parcela donde se asiente la edificación.

Artículo 157. Condiciones de situación.

1. Las edificaciones se alinearán a la alineación oficial, salvo aquellas que en la actualidad presenten retranqueos, antejardines, etc., que no podrán ser alterados.

2. La situación de la edificación alineada a la alineación oficial lo será en planta y alzado, es decir que el plano de la fachada coincidirá con el plano vertical que pasa por la alineación oficial.

3. Sobresaliendo de este plano tan sólo se permitirán los vuelos, cornisas, aleros, etc., que se regulan en las condiciones de composición.

Artículo 158. Cubiertas inclinadas.

1. Las cubiertas inclinadas se formalizarán en la forma que se señala en el artículo 12 de las presentes Ordenanzas, es decir, arrancando de la cara superior del último forjado que da fachada a la calle, formando un plano por debajo del máximo del 60%. La totalidad de los planos que formen la cubierta, deberán cumplir las condiciones antes señaladas.

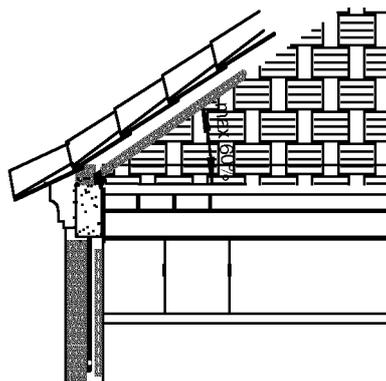
2. La cubierta se resolverá con la mayor economía de medios, su factura será simple, preferentemente a dos aguas, una de ellas dando a la calle.

3. Los faldones se cubrirán de teja cerámica curva, permitiéndose tanto la mixta como la árabe. Los colores de las tejas serán ocres o pardos, no se permite la teja

roja. En ningún caso se permite la teja de hormigón ya sea o no coloreado, la teja metálica, la de vidrio u otras que no sean las exigidas por estas ordenanzas.

Dentro de los faldones se admiten los elementos de ventilación de la vivienda, de las cubiertas, las chimeneas, etc.

Estos cuerpos serán de factura simple, realizados con fábricas de ladrillo, enfoscados y pintados como las fachadas. Se prohíben elementos metálicos, prefabricados de hormigón u otros que no sean tradicionales.



4. En las condiciones señaladas en las presentes Ordenanzas se permite aprovechamiento bajo cubierta, sin que el mismo esté destinado a uso residencial, pudiéndose tan sólo desarrollar actividades complementarias de las viviendas, tales como trasteros, alpendes, cuartos de depósitos, etc., sin iluminación ni ventilación.

5. En ningún caso estos aprovechamientos bajo cubierta tendrán una superficie superior a los veinte (20,00) m².

6. Los aleros de las cubiertas que den a la fachada irán provistos de canalón metálico, el cual verterá, por medio de la bajante a la calle. Se permiten gárgolas metálicas con la dimensión necesaria para verter las aguas a la calzada, en ningún caso al acerado.

Artículo 159. Cubiertas Planas.

1. Se permiten las cubiertas planas dentro del Conjunto Histórico de La Palma.

2. Los pretilos de las cubiertas no serán superiores a uno con treinta (1,30) cms medidos desde la cara superior del último forjado de la planta superior.

3. Los pretilos se realizarán con elementos de fábrica, podrán ser macizos o de balaustrada, en este último caso se prohíben las de hormigón prefabricado. Se permiten elementos decorativos en los pilarotes de los pretilos, tales como jarrones cerámicos, bolas, piñas, etc. vidriados o de color uniforme.

4. Se permitirán los castilletes de salida, cuartos trasteros, depósitos, etc., en las condiciones establecidas en el artículo anterior, en cuanto a la altura máxima de los mismos, y la superficie máxima permitida.

5. En ningún caso los castilletes de salida a la azotea se colocarán en la fachada, debiendo estar retranqueada de ésta un mínimo de cuatro (4,00) metros.

6. No se permite la colocación de sobrecubiertas sobre la azotea plana, sean éstas desmontables o fijas, y en ningún caso las realizadas con elementos metálicos y chapas.

Artículo 160. Condiciones de composición de las edificaciones.

1. Las reformas y adaptaciones de fachadas y plantas de cualquier tipo requerirán presentación de proyecto, redactado por técnico competente, y deberán tener

en cuenta la composición con el resto del edificio y con los edificios colindantes.

2. Se admitirá un zócalo que deberá componer los huecos y molduras de planta baja, cuya altura máxima, será de 1 m. El zócalo de las edificaciones que den a las calles con la rasante inclinada deberá mantenerse horizontales, quebrándose, si es necesario, aprovechando los huecos de la edificación o cualquier otro motivo ornamental debidamente justificado.

3. Todas las medianeras resultantes del proceso de edificación, serán tratadas como fachadas con la adecuada continuidad de los motivos ornamentales, y materiales de revestimiento y color. En el caso de demolición de un edificio o en cualquier otro que motive la aparición de medianera, la propiedad que genere su aparición deberá proceder obligatoriamente a su correcto tratamiento arquitectónico.

4. Las fachadas traseras recibirán igualmente un tratamiento arquitectónico según las condiciones que se establecen en este artículo, prohibiéndose expresamente aquellas que se presenten inacabadas o semitratadas, con falta de revestimiento, carpintería, etc.

La longitud en fachadas de escaparates, vitrinas y accesos a locales comerciales o cocheras en planta baja, no excederá de la mitad de la longitud total de la fachada. En todo los casos los huecos en esta planta se adecuarán en alzado a los existentes en las plantas superiores.

5. Composición de vanos.

La composición de la fachada, en lo relativo a los huecos, respetará los elementos invariantes de la arquitectura de La Palma del Condado, que en resumen son:

- Concordancia de los huecos de la planta baja y superior, al menos en los ejes de los mismos.
- Disposición de huecos verticales, en una proporción que oscila en las siguientes relaciones:

De 1 a 1,20 para ventanas.

De 1 a 2 para puertas de accesos o puertas balconeras.

- Establecimiento de elementos de recercados de huecos, sobresalientes del plano de fachada en dimensiones no superiores a los cinco (5) centímetros.

Las fachadas deberán tener una proporción en la que predominen los paramentos macizos sobre los huecos, con un máximo del cuarenta (40) % de huecos sobre macizos.

Todos los vanos o huecos se separarán, como mínimo, sesenta (60) cms de los linderos medianeros.

La separación entre huecos será de sesenta (60) cms.

En las parcelas con longitudes inferiores a los siete (7,00) metros, no se permitirá nada más que la apertura de un acceso a la edificación, y en el caso de disponer de una segunda vivienda dentro del edificio, se accederá a ésta por el hueco único que se practique.

En las parcelas con dimensiones superiores a los siete (7,00) metros, se permite la apertura de un segundo acceso a la planta superior, siempre que el mismo se distancie de las medianeras un mínimo de sesenta (60) cms, y que la composición de huecos de la fachada se mantenga.

En los proyectos de nueva planta se incluirá obligatoriamente el diseño de la fachada de la planta baja, que deberá construirse al mismo tiempo que el resto del edificio, sin cuyo requisito de finalización, no se otorgará la licencia municipal de primera ocupación, aunque la planta baja no vaya a ser ocupada.

Los recercados y molduras que se proyecten deberán componerse con los vanos y el conjunto de la fachada, siguiendo los criterios tradicionales de diseño de su entorno. Los recercados y molduras podrán ser de ladrillo aplanillado o del mismo material de revestimiento que la fachada, y, en este caso, los colores serán en la gama de los ocres y tierras.

Las puertas de acceso a viviendas se admitirán que sean resaltadas o significadas, bien alterando sus proporciones, bien con recercados o molduras.

6. Materiales de revestimientos y color en fachadas.

Las fábricas de albañilería podrán ser acabadas en:

- Enfoscadas y maestreadas con mortero, pintadas con tonos claros en las gamas de los ocres y blancos.
- Con ladrillo visto aplanillado, plaquetas cerámicas o similar no vitrificadas.

Se prohíbe expresamente el uso de revestimientos de azulejos, terrazos, vitrificados, ladrillo visto no aplanillado, de tejar, piedras naturales u otro material no tradicional.

Se aceptarán tonos oscuros mate, en los zócalos de planta, dentro de la gama de los grises.

7. Elementos de Fachada.

Toda la carpintería exterior será de madera o metálica para pintar o prelacada; el color será oscuro, en la gama de los marrones y verdes. No se admitirá carpinterías de aluminios en su color o anodizadas, permitiéndose las lacadas siempre que el color se asemeje a las permitidas para pintar.

Se admiten persianas enrollables de cuerda exteriores, preferentemente de lamas de madera, o contraventanas de madera que serán de color oscuro, de idéntica gama que la de las carpinterías, dichos elementos estarán enmarcados entre las jambas del vano, sin que sobresalgan del plano de fachada. Asimismo, se prohíben expresamente las persianas de tambor enrollables de cualquier material.

La cerrajería, en los vanos que precisen protecciones, se ajustarán a las formas y modelos tradicionales. Las rejas y balcones que se proyecten deberán utilizar barrotes redondos o cuadrillos, en líneas verticales y horizontales, y en un solo plano vertical, las rejas de ventanas y balcones sin vuelo estarán enrasadas con el plano de la fachada, enmarcadas con pletina y sujetas a las jambas y dintel del vano. Podrán, dentro del tratamiento del hueco, volar sobre el plano de fachada, siempre que no superen las condiciones marcadas para los vuelos. La cerrajería se fabricará en hierro forjado o similar, y se acabará pintada en negro, gris plomo o blanco.

8. Salientes de la edificación.

Se permiten en las condiciones señaladas en los códigos de conceptos, aquellos salientes cuyas dimensiones no sean superiores a:

- Treinta y cinco (35) cms.
- El ancho del acerado.

9. Anuncios y muestras.

Su saliente máximo será igual al de portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética a juicio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de La Palma del Condado.
- En planta baja podrán únicamente ocupar una faja de ancho inferior a 0,90 m situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una dis-

tancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo.

- En los edificios de Uso Exclusivo, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente a la fachada podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

- 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 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 en el área de influencia del anuncio (5 metros).

h) Banderines:

- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m, su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, debiendo ser de 0,80 m en calles de ancho inferior a 12 m. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.

- 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 3 metros sobre las rasantes 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 5 metros del anuncio.

i) Aire Acondicionado en fachadas:

- Los aparatos de aire acondicionado no podrán colocarse en fachada, ya sean aparatos de ventana o unidades partidas.

- En los proyectos de nueva planta se señalará de forma expresa la localización del aparato de aire acondicionado, aunque en el proyecto no se contemple su implantación. Esta localización nunca podrá ser en fachada.

10. Siendo los elementos compositivos de las fachadas variables y los materiales a emplear en constante evolución y diseño, el presente artículo regula las condiciones generales con los elementos que en mayor o menor medida se utilizan en la actualidad.

Los Servicios Técnicos Municipales, tienen como función esencial impedir que materiales no conocidos, técnicas de colocación no establecidas, u otros elementos que pudieran surgir, afecten de forma negativa al Conjunto que se pretende mantener, implantándose en las edificaciones futuras.

Por ello desde las presentes Ordenanzas se establece la posibilidad de que se impidan que no se adecuen con el Conjunto, debiéndose justificar sobradamente tales hechos.

Artículo 161. Licencias municipales.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 37.1 de la Ley 1/91, todo proyecto de demolición de cualquier edificio incluido dentro del Conjunto Histórico, precisará informe favorable de la Consejería de Cultura.

2. A partir de la entrada en vigor del presente documento, las licencias municipales de obras dentro del Conjunto Histórico de La Palma del Condado, se adecuarán a las condiciones establecidas en el presente Plan General, documento visado y aceptado por la Consejería de Cultura.

3. Cualquier obra que se realice en edificios catalogados como BIC, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/91, precisará la previa autorización de la Consejería de Cultura.

4. En todo caso la Corporación Municipal podrá, dentro del ámbito de la Cooperación Interadministrativa, elevar consultas a la Consejería de Cultura, en aquellos proyectos que, por su importancia o significación, considere oportuno obtener mayor nivel de opiniones previas a la concesión de licencia municipal de obras.

Sección Segunda. Del ámbito de la Calle Real

Artículo 162. Delimitación.

1. Descripción del ámbito.

La calle Real se configura en La Palma como el viario estructurador del núcleo, junto con las calle continuación y anteriores. Es el sistema viario en el que se aglutina gran parte de la actividad económica, comercial y administrativa del núcleo.

La calle Real comienza en la Plaza del Punto y finaliza en la Plaza del Corazón de Jesús, elevando el nivel del interés ambiental y arquitectónico conforme se va alcanzando al centro neurálgico de La Palma, formado por el área incluida entre la Plaza de España, la Plaza del Corazón de Jesús y la Plaza de Pedro Alonso Morgado.

Esta calle se plantea como una vía lineal de amplia perspectiva, con edificio que mantienen una parcelación muy similar a lo largo de toda la vía. El número de plantas oscila en una y mayoritariamente dos, presentando una composición arquitectónica de acceso remarcado, huecos simétricos en la planta baja y en la alta correspondientes a los de la baja. En ningún caso la teja se encuentra vista, utilizándose el antepecho de la cubierta, acabado con jarrones o elementos decorativos cerámicos. Las fachadas se acaban enfoscadas y pintadas, aunque existen algunas ejecutadas totalmente en ladrillo aplantillado, formando molduras.

No existen balcones corridos, y se disponen los huecos apaisados. En general la carpintería exterior es de madera y el estado de conservación de las edificaciones es muy bueno, salvo algunas que se mantienen en un estado medio.

Artículo 163. Actuaciones sobre el ámbito delimitado.

1. Desde el Plan se propone la recuperación del espacio público contemplado en la calle Real, impidiendo el aparcamiento en la misma y facilitando, tan sólo, el tránsito de vehículos y accesos a garajes privados.

2. Se propone la mejora de las edificaciones contempladas dentro del ámbito delimitado, proponiéndose actuaciones de remozado de las fachadas y pintado de las mismas.

3. Habiéndose publicado en el BOJA núm. 63 de 2 de abril del 2003, la declaración de Bien de Interés Cultural la Ermita de Nuestra Señora del Valle, con la delimitación del Entorno Afectado, según lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, para realizar obras en el Entorno de los Monumentos declarados BIC se requerirá autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.

Artículo 164. Medidas de protección.

En ningún caso se permiten agregaciones ni segregaciones que alteren el actual parcelario.

No se permiten incrementos del número de plantas sobre las ya existentes.

Los edificios no catalogados de este ámbito, podrán ser demolidos, tan sólo, en los casos de existencia de ruina física.

Las nuevas actuaciones a realizar se ajustarán a las condiciones básicas del edificio existente, considerando éstas:

- La altura de la cornisa de la edificación.
- La disposición general de huecos.
- El tipo de cubierta existente.

De forma previa a la demolición, por parte del promotor se presentará análisis de la edificación existente, con los compromisos de reproducir los elementos señalados en el párrafo anterior. En todo caso la demolición tan sólo podrá formularse por ruina física de la edificación, y estará sometida a licencia municipal de obras y a informe previo de la Consejería de Cultura.

En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, no podrá realizarse obra interior ni exterior que afecte directamente al inmueble o cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.

Artículo 165. Actuaciones públicas.

Se deberá realizar un Proyecto de Adecuación del Espacio Público, en el que se contemple unificar el mismo a nivel de rasante, limitando el aparcamiento y el paso de vehículos, de forma que se incremente sustancialmente el espacio peatonalizado del ámbito.

Especial atención se realizará al último tramo de la calle Real, desde la Ermita del Valle hasta la Plaza del Corazón de Jesús, al objeto de prohibir el estacionamiento de vehículos y tratar el espacio público sin distinción entre el tráfico rodado y peatonal.

La ejecución se realizará por medio de Proyecto de Urbanización del Espacio Público, de iniciativa municipal.

Sección Tercera. Ámbito de la Plaza de España y Corazón de Jesús

Artículo 166. Descripción del ámbito.

Este ámbito es el «corazón de La Palma del Condado», actúa como elemento de centralidad, no solo de los aspectos económicos, sino también de los culturales, artísticos e históricos.

En este ámbito se concentra la mayor cantidad de elementos de interés y de espacios públicos representativos, la conexión con el ámbito anterior se produce por medio del final de la calle Real, con los edificios que son bisagra entre ambos espacios.

La necesidad de mantener su imagen actual proviene del hecho de ser la representación de La Palma del Condado, aunque existen edificaciones que deberán adecuarse y otras que no presentan una imagen muy acorde con el objetivo de protección plena que se pretende lograr.

Artículo 167. Actuaciones sobre el ámbito declarado.

1. Este espacio en la actualidad, tan sólo precisa de operaciones sobre el espacio público, en el sentido de incrementar el área peatonalizada, proponiéndose las contempladas en el plano de ordenación. La calle Real mantendrá el carácter que proviene del ámbito anterior.

2. Las actuaciones sobre el espacio privado son similares a las señaladas para el ámbito anterior.

3. Habiéndose publicado en el BOJA núm. 24 de 5 de febrero del 2003, la declaración de Bien de Interés

Cultural la Iglesia Parroquial de San Juan Bautista, con la delimitación del Entorno Afectado, según lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, para realizar obras en el Entorno de los Monumentos declarados BIC se requerirá autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.

Artículo 168. Medidas de protección.

En ningún caso se permiten agregaciones ni segregaciones de las actuales parcelas. No se permiten incrementos del número de plantas sobre las ya existentes.

Los edificios no catalogados de este ámbito, podrán ser demolidos, tan sólo, en los casos de existencia de ruina física.

Las nuevas actuaciones a realizar se ajustarán a las condiciones básicas del edificio existente, considerando éstas:

- La altura de la cornisa de la edificación.
- La disposición general de huecos.
- El tipo de cubierta existente.

En los demás aspectos se estará a lo establecido en las Ordenanzas para el Conjunto Histórico de La Palma del Condado.

En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, no podrá realizarse obra interior ni exterior que afecte directamente al inmueble o cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.

Artículo 169. Actuaciones públicas.

Se deberá realizar un Proyecto de Adecuación del Espacio Público, en el que se contemple unificar el mismo a nivel de rasante, limitando el aparcamiento y el paso de vehículos.

La ejecución se realizará por medio de Proyecto de Urbanización del Espacio Público, de iniciativa municipal.

CAPÍTULO 5

Suelo urbano no consolidado

Artículo 170. Definición y delimitación.

Son suelos incluidos dentro del Suelo Urbano, que presentan deficiencias o carencias de urbanización, se prevén sobre ellos una ordenación diferente a la actual o bien provienen de planeamiento de desarrollo del Plan General vigente.

Artículo 171. Subclasificación.

1. Estos ámbitos, a efectos de su regulación se agrupan en tres tipos de suelo, en función del instrumento de planeamiento que demanda su ordenación diferida, derivado éste de las actuaciones que el Plan pretende conseguir en ellos:

- a) Suelo Urbano No Consolidado con Urbanización Deficiente (AU).
- b) Suelo Urbano remitido a Plan Especial de Reforma Interior (AA).
- c) Suelo Urbano en Unidades de Ejecución (UE).

2. Aquellos ámbitos que se incorporan del Plan Anterior, se incluyen en esta clase de suelo, definiéndose como Áreas de Planeamiento Incorporado (API).

3. Dentro del Suelo Urbano Consolidado, se pueden localizar áreas en las que se considere oportuno proceder a una nueva ordenación urbanística, otorgando un nuevo sistema viario e incrementando su aprovechamiento.

Estas son Áreas de Actuación No Previstas, por el presente Plan, y como tales dispondrán de una normativa genérica en las presentes Ordenanzas.

4. Las presentes Áreas tienen la consideración de espacios vacíos urbanos relevantes, de acuerdo con lo establecido en el art. 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre).

Sección Primera. Suelo urbano no consolidado con urbanización deficiente (AU)

Artículo 172. Definición.

Son aquellas áreas delimitadas por el Plan General, en las que no existen la totalidad de las infraestructuras recogidas en el apartado a) del punto 1 del artículo 45 de la LOUA, por encontrarse en la situación de consolidación establecida en el apartado b) del citado artículo.

Artículo 173. Régimen urbanístico.

1. El Plan establece para este suelo las alineaciones del sistema viario y las áreas de uso lucrativo.

2. Los propietarios tienen la obligación de ceder los terrenos destinados a los viales marcados en el presente documento, en la parte correspondiente a su propiedad. Estos terrenos se han delimitado sobre elementos de viario existentes y/o zonas de servidumbres.

3. Los propietarios deberán costear la urbanización, incluyendo todos los elementos que se contienen en las Normas Urbanísticas. La distribución de los costes se realizará por medio de contribuciones especiales, teniendo en cuenta no sólo los frentes de parcelas que hayan de urbanizar sino el aprovechamiento lucrativo que resta en las parcelas resultantes.

4. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares asciende al 90 por ciento del neto de la parcela resultante.

5. El aprovechamiento propiedad municipal asciende al 10% del resultante localizado sobre parcelas urbanizadas.

Artículo 174. Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización que se redacten contendrán las determinaciones que para los mismos se contienen en las Normas de Urbanización.

Artículo 175. Actuaciones permitidas.

1. Se permiten segregaciones de parcelas en las condiciones señaladas para cada uno de los usos pormenorizados.

2. En las parcelas existentes u obtenidas de los procesos de parcelación, se permiten las siguientes operaciones:

a) Rehabilitación y mejora de las edificaciones existentes, siempre que, conforme a las Normas establecidas en este apartado, no se encuentren fuera de Ordenación, sin que se produzcan incrementos de edificabilidad.

b) Ampliación de la superficie construida existente hasta alcanzar, en la forma que se indica, el techo establecido para los terrenos por el Plan.

c) Obras de nueva planta cuya intensidad será como máximo la establecida como techo para los terrenos por el Plan.

Artículo 176. Condiciones de la Edificación.

Serán las señaladas para cada uno de los Usos pormenorizados contemplados en las presentes Ordenanzas de la Edificación.

Sección Segunda. Suelo urbano no consolidado remitido a Plan Especial de Reforma Interior (AA)

Artículo 177. Definición.

1. Son aquellas áreas delimitadas por el Plan General, en las que el mismo prevé una ordenación diferente a la existente, no definiendo sus características y sí sus determinaciones a cumplir. Estas áreas están sometidas a la necesidad de redactar un Plan Especial de Reforma Interior, con el contenido que se señala en las Normas Urbanísticas.

2. Se delimitan las siguientes áreas:

AA-1. Avenida de la Ciudad de Huelva I.

AA-2. Tonelerías.

AA-3. El Punto.

AA-4. Avenida de la Zarcilla I.

AA-5. Avenida de la Zarcilla II.

AA-6. Avenida de la Zarcilla III.

AA-7. Chucena I.

AA-8. Chucena II.

Artículo 178. Régimen urbanístico.

1. El Plan establece para este suelo la delimitación del ámbito que es objeto de planeamiento de desarrollo, así como las determinaciones generales que han de cumplir cada una de las áreas definidas.

2. Los propietarios tienen la obligación de ceder los terrenos destinados a los viales, espacios libres y dotaciones que se contemplan en las determinaciones de cada área.

3. Los propietarios deberán costear la urbanización, incluyendo todos los elementos que se contienen en las Normas Urbanísticas.

4. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares asciende al 90 por ciento del tipo resultante de cada área, que adquiere el carácter de área de reparto.

5. El aprovechamiento propiedad municipal asciende al 10% del resultante localizado sobre parcelas urbanizadas.

Artículo 179. Actuaciones permitidas.

1. Se permiten segregaciones de parcelas en las condiciones señaladas para cada uno de los usos pormenorizados.

2. En las parcelas existentes u obtenidas de los procesos de parcelación, se permiten las siguientes operaciones:

a) Rehabilitación y mejora de las edificaciones existentes, siempre que, conforme a las Normas establecidas en este apartado, no se encuentren fuera de Ordenación, sin que se produzcan incrementos de edificabilidad.

b) Ampliación de la superficie construida existente hasta alcanzar, en la forma que se indica, el techo establecido para los terrenos por el Plan.

c) Obras de nueva planta cuya intensidad será como máximo la establecida como techo para los terrenos por el Plan.

Artículo 180. Condiciones de la Edificación.

Serán las señaladas para cada uno de los Usos pormenorizados contemplados en las presentes Ordenanzas de la Edificación.

Artículo 181. Área de Actuación núm. 1. Avenida Ciudad de Huelva.

1. Situación.

Se localiza dando frente a la Avenida de la Ciudad de Huelva por el Sur, el Sistema General Ferroviario por el Norte y el Área de Actuación número 2 por el Este.

2. Objetivos a conseguir con este Área de Actuación.

Se pretende que la totalidad del ámbito se destine al Uso de Viviendas Unifamiliares Adosadas, tipología R2. Se deberá dignificar el límite Norte del Área colindante con la zona del Ferrocarril, de manera que se minimice el impacto que se produce con el vallado del mismo.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 6.911,34 m².

4. Superficies según Usos.

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Verde Básico: 691,13 m².

- Residencial Unifamiliar Adosada: 4.819,36 m².

- Aparcamientos: 200,00 m².

5. Edificabilidades.

La edificabilidad máxima permitida es de 4.819,36 m² de techo en residencial unifamiliar adosada, R2.

6. Número de viviendas.

El número máximo de viviendas permitidas es de 29 unidades.

7. Aprovechamientos.

- Coeficiente de ponderación de uso y tipología: 1.

- Aprovechamiento Objetivo: 2.891,62.

- Aprovechamiento Medio: 0,42.

- El Aprovechamiento subjetivo: 2.602,46.

- El Aprovechamiento Propiedad Municipal (APM): 289,16.

8. Sistema de Actuación.

Compensación.

9. Prioridad.

Segundo Cuatrienio. Prioridad Baja.

Artículo 182. Área de Actuación núm. 2. Tonelerías.

1. Situación.

Se localiza en una bolsa situada entre la carretera A-472 y la carretera de La Palma a Valverde.

2. Objetivos a conseguir con este Área de Actuación.

Se pretende que la totalidad del ámbito se destine al Uso Industrial Básico. Se deberá resolver el problema del cauce localizado en su lindero con la A-472, estableciendo su canalización y formalización de viario. Se deberá obtener un espacio libre central que dé estructura a la zona.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 26.329,00 m².

4. Superficies según Usos.

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Verde Básico: 2.632,90 m².

- SIPS: 200,00 m².

- Industrial Básico: 17.759,54 m².

- Aparcamientos: 888,00 m².

5. Edificabilidades.

La edificabilidad máxima permitida es de 14.207,63 m² de techo de industrial básico.

6. Número de parcelas.

Las condiciones de parcelación serán las contempladas en las Ordenanzas que regulan a este Uso de Industrial Básico.

7. Aprovechamientos.

- Coeficiente de ponderación de uso y tipología: 1.

- Aprovechamiento Objetivo: 14.207,63.

- Aprovechamiento Medio: 0,54.

- El Aprovechamiento Subjetivo: 12.786,87.

- El Aprovechamiento Propiedad Municipal (APM): 1.420,76.

8. Sistema de Actuación.

Compensación.

9. Prioridad.

Segundo Cuatrienio. Prioridad Baja.

Artículo 183. Área de Actuación núm. 3. El Punto.

1. Situación.

Se sitúa al Oeste de la localidad, dando fachada a la calle Pilar, Plaza del Punto y primer tramo de la Avenida de la Constitución, estando limitado por el Norte por el trazado ferroviario.

2. Objetivos a conseguir con este Área de Actuación.

Se pretende que este ámbito se ordene de forma que se consiga una imagen urbana en la Avenida de la Constitución similar a la de la otra acera, se mantenga en el Punto una edificación de menor altura y en el interior del área se obtenga un espacio libre significativo, y se ordene con residencial de unifamiliar adosada.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 8.261,33 m².

4. Superficies según Usos:

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Verde Básico: 1.652,27 m².

- Residencial Unifamiliar Adosada R2: 2.388,90 m².

- Residencial Plurifamiliar en Bloque R3: 1.528,00 m².

- Aparcamientos: 414,28 m².

5. Edificabilidades.

La edificabilidad máxima permitida es de 6.628,54 m².

- Residencial Unifamiliar Adosada R2: 1.433,34 m².

- Residencial Plurifamiliar en Bloque R3: 5.195,20 m².

6. Número de viviendas.

El número máximo de viviendas permitidas es de 60 unidades.

7. Aprovechamientos.

Coeficiente de ponderación: R3: 1; R2: 1,43.

- Aprovechamiento Objetivo: 7.242,83.

- Aprovechamiento Medio: 0,90.

- El Aprovechamiento Subjetivo: 6.518,55.

- El Aprovechamiento Propiedad Municipal: 724,28.

8. Sistema de Actuación.

Compensación.

9. Prioridad.

Primer Cuatrienio. Prioridad Alta.

Artículo 184. Área de Actuación núm. 4. Avenida de la Zarcilla I.

1. Situación.

Se localiza dando frente a la Avenida de la Zarcilla, delimitada por ésta al Oeste, por la calle Nogal por el Sur y por el Norte y Oeste con las traseras de las edificaciones que dan frente a la calle Alegría de la Huerta.

2. Objetivos a conseguir con este Área de Actuación.

Se pretende que la totalidad del ámbito se destine al Uso de Viviendas Unifamiliares Adosadas, tipología R2, salvo el frente en donde se localizará el Uso de Plurifamiliar R3.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 7.397,08 m².

4. Superficies según Usos:

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Verde Básico: 1.239,00 m².

- Residencial Unifamiliar Adosada R2: 2.369,82 m².
- Residencial Plurifamiliar R3: 1.776,00 m².
- Aparcamiento Público: 461,82 m².
- Otros: 520,00 m².

5. Edificabilidades.

La edificabilidad máxima permitida es de 7.389,10 m².

- Residencial Unifamiliar Adosada R2: 1.360,20 m².
- Residencial Plurifamiliar en Bloque R3: 6.028,90 m².

6. Número de viviendas.

El número máximo de viviendas permitidas es de 54 unidades.

7. Aprovechamientos.

Coefficiente de ponderación de uso y tipología:

- R2: 1,43; R3: 1,00.

El aprovechamiento urbanístico es de 7.242,83 m².

- Aprovechamiento Objetivo 7.242,83.
- Aprovechamiento Medio 1,08.
- El Aprovechamiento Subjetivo 6.518,55.
- El Aprovechamiento Propiedad Municipal 724,28.

Este aprovechamiento se ve incrementado en el específico conveniado con la propiedad.

8. Sistema de Actuación.

Compensación, propietario único.

9. Prioridad.

Segundo Cuatrienio. Prioridad Baja.

Artículo 185. Área de Actuación núm. 5. Avenida de la Zarcilla II.

1. Situación.

Se localiza dando frente a la Avenida de la Zarcilla, delimitada por ésta al Oeste, por la calle que lo separa del Parque, por el Este por calle de nueva formación que la separa de las traseras de las edificaciones que dan frente a Ronda de Legionarios y por el Sur con viario de nueva formación.

2. Objetivos a conseguir con este Área de Actuación

Se pretende que la totalidad del ámbito se destine al Uso de Viviendas Unifamiliares Adosadas, tipología R2, salvo el frente en donde se localizará el Uso de Plurifamiliar R3.

Alternativamente el Plan Especial que se redacte podrá realizar Viviendas Unifamiliares Pareadas R5, sin modificación del presente Plan General.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 10.968,00 m².

4. Superficies según Usos:

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Verde Básico: 1.880,00 m².
- Residencial Unifamiliar Adosada R2: 4.559,00 m².
- Residencial Plurifamiliar R3: 1.678,00 m².
- Aparcamiento: 650,10 m².
- Otros: 600,00 m².

5. Edificabilidades.

La edificabilidad máxima permitida es de 10.401,60 m².

- Residencial Unifamiliar Adosada R2: 3.335,40 m².
- Residencial Plurifamiliar en Bloque R3: 7.066,20 m².

6. Número de viviendas.

El número máximo de viviendas permitidas es de 77 unidades.

7. Aprovechamientos

Coefficientes de ponderación de uso y tipología:

- R2: 1,43; R3: 1,00.

- Aprovechamiento Objetivo: 11.831,06.

- Aprovechamiento Medio: 1,10.

- El Aprovechamiento Subjetivo: 10.647,95.

- El Aprovechamiento Propiedad Municipal: 1.183,11.

Este aprovechamiento se ve incrementado en el específico conveniado con la propiedad.

8. Sistema de Actuación.

Compensación, propietario único.

9. Prioridad.

Primer Cuatrienio. Prioridad Media.

10. Cambio de tipología.

En ningún caso el cambio tipológico, a iniciativa de parte supondrá a la Corporación una pérdida de los aprovechamientos que en el presente documento se marcan, los cuales serán objeto de reconversión de acuerdo con los coeficientes del Plan, ni la reducción de los espacios libres previstos en el presente Plan.

Artículo 186. Área de Actuación núm. 6. Avenida de la Zarcilla III.

1. Situación.

Se localiza dando frente a la Avenida de la Zarcilla, delimitada por ésta al Oeste, por el Norte con una vía de nueva formación, por el Este con vía de nueva formación y calle Moguer, por el Sur con las traseras de las edificaciones que dan frente a la calle Vendimiadores.

2. Objetivos a conseguir con este Área de Actuación.

Se pretende que la totalidad del ámbito se destine al Uso de Viviendas Unifamiliares Adosadas, tipología R2, salvo el frente de la Avenida de la Zarcilla en donde se localizará el Uso de Plurifamiliar R3.

Alternativamente el Plan Especial que se redacte podrá realizar Viviendas Unifamiliares Pareadas R5, sin modificación del presente Plan General.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 10.950 m².

4. Superficies según Usos:

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Verde Básico: 1.610,00 m².
- Residencial Unifamiliar Adosada (R2): 5.301,17 m².
- Residencial Plurifamiliar (R3): 1.333,56 m².
- Aparcamientos: 600 m².
- Otros: 670 m².

5. Edificabilidades.

La edificabilidad máxima permitida es de 9.600 m².

- Residencial Unifamiliar Adosada R2: 5.600,00 m².

- Residencial Plurifamiliar en Bloque R3: 4.000,00 m².

6. Número de viviendas.

El número máximo de viviendas permitidas es de 77 unidades.

7. Aprovechamientos.

Coefficientes de ponderación de uso y tipología:

- R2: 1,00; R3: 0,70.

El aprovechamiento urbanístico es de 8.400 m².

- Aprovechamiento Objetivo: 8.400,00.

- Aprovechamiento Medio: 0,76712.

- El Aprovechamiento Subjetivo: 7.560,00.
- El Aprovechamiento Propiedad Municipal: 840.

Este aprovechamiento se ve incrementado en el específico conveniado con la propiedad.

8. Sistema de Actuación.
Compensación.
9. Prioridad.
- Primer Cuatrienio. Prioridad Alta.
10. Cambio de tipología.

En ningún caso el cambio tipológico, a iniciativa de parte supondrá a la Corporación una pérdida de los aprovechamientos que en el presente documento se marcan, los cuales serán objeto de reconversión de acuerdo con los coeficientes del Plan, ni la reducción de los espacios libres previstos en el presente Plan.

Artículo 187. Área de Actuación núm. 7. Chucena I.

1. Situación.

Se localiza al Este del núcleo urbano de La Palma del Condado, colindante con el cauce del Arroyo que discurre por esta orientación, se delimita por la prolongación de la calle Chucena y la transversal de la calle San Pedro.

2. Objetivos a conseguir con este Área de Actuación.

Se pretende que la totalidad del ámbito se destine al Uso de Viviendas Unifamiliares en manzana Cerrada R1, similares a las existentes en los bordes del área que se delimita.

Se pretende cerrar una manzana no ordenada, con la finalidad de otorgar una imagen urbana a esta zona de La Palma.

3. Superficie.
Engloba una superficie de 5.928,13 m².
4. Superficies según Usos:

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Verde Básico: 592,81 m².
- Residencial Unifamiliar manzana cerrada R1: 4.686,39 m².
- Aparcamientos 200,00 m².

5. Edificabilidades.
La edificabilidad máxima permitida es de 2.811,83 m².

- Residencial Unifamiliar Manzana Cerrada: 2.811,83 m².

6. Número de viviendas.

El número máximo de viviendas permitidas es de 27 unidades.

7. Aprovechamientos.
Coeficiente de ponderación de uso y tipología: 1,00.

- Aprovechamiento Objetivo: 2.811,83.
- Aprovechamiento Medio: 0,47.
- El Aprovechamiento Subjetivo: 2.530,65.
- El Aprovechamiento Propiedad Municipal: 281,18.

8. Sistema de Actuación.
Compensación.
9. Prioridad.
Segundo Cuatrienio. Prioridad Baja.

Artículo 188. Área de Actuación núm. 8. Chucena II.

1. Situación.

Se localiza al Este del núcleo urbano de La Palma del Condado, colindante con el cauce del Arroyo que discurre por esta orientación, se delimita por la prolongación de la calle Chucena en las traseras de la calle Hinojos.

2. Objetivos a conseguir con este Área de Actuación.

Se pretende que la totalidad del ámbito se destine al Uso de Viviendas Unifamiliares en manzana Cerrada

R1, similares a las existentes en los bordes del área que se delimita.

Se pretende cerrar una manzana no ordenada, con la finalidad de otorgar una imagen urbana a esta zona de La Palma.

3. Superficie.
Engloba una superficie de 6.727,00 m².
4. Superficies según Usos:

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Verde Básico: 672,70 m².

- Residencial Unifamiliar manzana cerrada R1: 4.885,38 m².
- Aparcamientos: 210,00 m².

5. Edificabilidades.
La edificabilidad máxima permitida es de 2.931,23 m².

- Residencial Unifamiliar Manzana Cerrada R1: 2.931,23 m².

6. Número de viviendas.

El número máximo de viviendas permitidas es de 28 unidades.

7. Aprovechamientos
Coeficiente de ponderación de uso y tipología: 1,00.

- El aprovechamiento urbanístico es de 2.931,23 m².
- Aprovechamiento Objetivo: 2.931,23.
- Aprovechamiento Medio: 1,10.
- El Aprovechamiento Subjetivo: 2.638,11.
- El Aprovechamiento Propiedad Municipal: 293,12.

8. Sistema de Actuación.
Compensación.
9. Prioridad.
Segundo Cuatrienio. Prioridad Baja.

Sección Tercera. Suelo urbano no consolidado en unidades de ejecución (EU)

Artículo 189. Definición.

Son aquellas áreas delimitadas por el Plan General, en las que el mismo prevé una ordenación diferente a la existente, definiendo sus características y sus determinaciones a cumplir. El Plan las ordena, por lo que tan solo deberá procederse a la formulación del correspondiente Proyecto de Gestión y Urbanización.

Artículo 190. Unidades definidas por el Plan.

Las Unidades que define el Plan General de La Palma son:

- UE-1. Avenida de la Ciudad de Huelva.
- UE-2. Museo del Vino.
- UE-3. Las Gatillas.
- UE-4. Avenida de la Constitución.
- UE-5. Carlos Morales-Sor Ángela de la Cruz.
- UE-6. Sor Ángela de la Cruz.
- UE-7. Mercado.
- UE-8. Vendimiadores.
- UE-9. Siemprealegre.
- UE-10. San Pedro.

Artículo 191. Régimen urbanístico.

1. El Plan establece para este suelo la delimitación del ámbito que es objeto de la Unidad de Ejecución.
2. Los propietarios tienen la obligación de ceder los terrenos destinados a los viales, espacios libres y dotaciones que se contemplan en las determinaciones de cada área.

3. Los propietarios deberán, costear la urbanización, incluyendo todos los elementos que se contienen en las Normas Urbanísticas.

4. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares asciende al 90 por ciento del tipo resultante de cada área, que adquiere el carácter de área de reparto.

5. El aprovechamiento propiedad municipal asciende al 10% del resultante localizado sobre parcelas urbanizadas.

Artículo 192. Actuaciones permitidas.

1. Se permiten segregaciones de parcelas en las condiciones señaladas para cada uno de los usos por menorizados.

2. En las parcelas existentes u obtenidas de los procesos de parcelación, se permiten las siguientes operaciones:

a) Rehabilitación y mejora de las edificaciones existentes, siempre que, conforme a las Normas establecidas en este apartado, no se encuentren fuera de Ordenación, sin que se produzcan incrementos de edificabilidad.

b) Ampliación de la superficie construida existente hasta alcanzar, en la forma que se indica, el techo establecido para los terrenos por el Plan.

c) Obras de nueva planta cuya intensidad será como máximo la establecida como techo para los terrenos por el Plan.

3. En los casos de modificación de la ordenación propuesta en el Plan General, se entiende que la misma es posible realizarla por medio de Estudio de Detalle en los casos de mantenimiento de las condiciones de aprovechamiento subjetivo definido, los espacios destinados a dotaciones en cuanto a su superficie y las condiciones de la edificación (número de viviendas y altura).

En los demás casos la alteración será por medio de modificación del Plan General.

Artículo 193. Condiciones de la Edificación.

Serán las señaladas para cada uno de los Usos por menorizados contemplados en las presentes Ordenanzas de la Edificación.

Artículo 194. Unidad de ejecución núm. 1. Avenida de la Ciudad de Huelva.

1. Situación.

Localizado en el espacio vacío situado entre la Avenida de la Ciudad de Huelva, El Ferrocarril y el Área de Actuación número 1.

2. Elementos determinantes de esta Unidad.

Rellenar este vacío urbano por medio de un sistema viario en U que coloniza todo el ámbito, con entrada y salida a la Avenida de la Ciudad de Huelva.

Se dispone de un espacio libre ligado a la Avenida de la Ciudad de Huelva.

Se reserva un área de aparcamiento público con capacidad para 18 plazas.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 9.416,54 m².

4. Superficies según Usos:

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Verde Básico 1.053,00 m².

- Aparcamiento público 225,19 m².

- Residencial Unifamiliar Adosada R2: 7.206,08 m².

5. Edificabilidades.

La edificabilidad máxima permitida es:

- Residencial Unifamiliar Adosada R2: 3.603,04 m².

6. Número de viviendas.

El número máximo de viviendas permitidas es de 37 unidades.

7. Aprovechamientos.

El aprovechamiento urbanístico es de 3.603,04 ua. Coeficiente de ponderación de uso y tipología 1.

- Aprovechamiento Objetivo: 3.603,00.

- Aprovechamiento Medio: 0,38.

- Aprovechamiento Subjetivo: 3.242,70.

- Aprovechamiento Propiedad Municipal: 360,30.

8. Sistema de Actuación.

Compensación.

9. Prioridad.

Primer Cuatrienio. Prioridad media.

Artículo 195. Unidad de ejecución núm. 2. Museo del Vino.

1. Situación.

Localizado en el espacio ocupado por la antiguas Bodegas Galán, dando frente a la Avenida de la Ciudad de Huelva.

2. Elementos determinantes de esta Unidad.

Rehabilitar el espacio de la Bodega como elemento dotacional público, Museo del Vino, a la vez de destinar el resto para realizar una operación de obtención de espacios libres, conexión entre la Avenida de la Ciudad de Huelva y la calle Pilar.

Obtener un espacio residencial destinado a VPO.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 10.368,34 m².

4. Superficies según Usos:

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Verde Básico: 869,00 m².

- Aparcamiento público: 406,43 m².

- Residencial Plurifamiliar VPO R4: 1.138,00 m².

- Residencial Unifamiliar VPO R4: 3.292,00 m².

- Museo del Vino: 1.561,08 m².

5. Edificabilidades.

La edificabilidad máxima permitida es de 6.502,80 m².

- Residencial Plurifamiliar VPO R4: 3.869,20 m².

- Residencial Unifamiliar VPO R4: 2.633,60 m².

La correspondiente al Museo del Vino es libre.

6. Número de viviendas.

El número máximo de viviendas permitidas es de 72 unidades.

7. Aprovechamientos.

El aprovechamiento urbanístico es de 6.502,80 ua. Coeficiente de ponderación de uso y tipología 1.

- Aprovechamiento Objetivo: 6.502,00.

- Aprovechamiento Medio: 0,63.

- Aprovechamiento Subjetivo: 5.851,80.

- Aprovechamiento Propiedad Municipal: 650,20.

8. Sistema de Actuación.

Expropiación.

9. Prioridad.

Primer Cuatrienio.

Artículo 196. Unidad de ejecución núm. 3. Las Gatillas.

1. Situación.

Localizado en un espacio vacío situado detrás de las naves localizadas a lo largo de la A-472.

2. Elementos determinantes de esta Unidad.

Rellenar este vacío urbano por medio de un sistema viario que permita la conexión con las áreas circundantes, a la vez que se obtiene una manzana destinada al Uso Industrial Básico.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 11.743,00 m².

4. Superficies según Usos.

Espacios Libres de Uso y Dominio Público. Verde Básico: 1.174,30 m².

Industrial Básico: 6.800,00 m².

Aparcamiento público: 518,00 m².

5. Edificabilidades.

La edificabilidad máxima permitida es de 5.920,00 m², de uso Industrial Básico.

6. Aprovechamientos.

El aprovechamiento urbanístico es de 5.920,00 m².

Coefficiente de ponderación de Uso y Tipología 1.

- Aprovechamiento Objetivo: 5.920,00.

- Aprovechamiento Medio: 0,50.

- Aprovechamiento Subjetivo: 5.328,00.

- Aprovechamiento Propiedad Municipal: 592,00.

7. Sistema de Actuación.

Compensación.

8. Prioridad.

Segundo Cuatrienio. Prioridad Baja.

Artículo 197. Unidad de ejecución núm. 4. Avenida de la Constitución.

1. Situación.

Localizado en el espacio ocupado por la antigua fábrica de harinas, dando frente a la Avenida de la Constitución.

2. Elementos determinantes de esta Unidad.

Además de obtener unos espacios residenciales que sean capaces de finalizar la imagen de la Avenida de la Constitución, es de interés para esta Unidad, asimismo la obtención de un espacio libre ligado a la futura estación de autobuses. La cercanía de la estación de trenes, permite configurar esta zona como idónea para la ubicación de la estación.

No se señala la localización exacta de las VPO, debiéndose fijar en el documento de gestión que se desarrolle su exacta localización.

Se reserva un espacio edificado destinado a equipamiento público, con una superficie mínima de 400 m², equivalente al déficit de superficie de suelo para dotaciones a que obliga el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Existiendo superficies ya obtenidas destinadas a viario público a compensar en esta Unidad, en el proyecto de compensación se podrá incrementar la superficie del ámbito, en la citada cantidad, incrementando aprovechamientos y densidades. La tramitación se realizará por medio de los mecanismos de Delimitación de Unidad de Ejecución.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 10.659,00 m².

4. Superficies según Usos:

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Verde Básico: 1.065,90 m².

- Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1: 2.445,46 m².

- Plurifamiliar en Bloque R3: 3.155,15 m².

- Plurifamiliar VPO RG R4: 1.000,00 m².

- Autobuses: 460,00 m²t

- Aparcamiento Público: 777,84 m².

5. Edificabilidades.

La edificabilidad máxima permitida es de 12.445,46 m²t⁽¹⁾.

- Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1: 2.445,46 m² t.

- Plurifamiliar en Bloque R3: 6.800,00 m² t.

- Plurifamiliar VPO RG R4: 3.200,00 m² t.

- Equipamiento sin determinar (incluido en R3): 400,00 m² t.

- Autobuses: 460,00 m² t.

6. Número de viviendas.

El número máximo de viviendas permitidas es de 100 unidades.

- 16 viviendas en R1 (aproximadamente).

- 52 viviendas en R3 (id.).

- 32 viviendas mínimo en R4 VPO.

7. Aprovechamientos.

El aprovechamiento objetivo es de 11.772,73 m².

Coefficientes de Ponderación de Uso y Tipología:

- R1: 1,29.

- R3: 1,00.

- R4: 0,57.

- Aprovechamiento Objetivo. 11.772,00.

- Aprovechamiento Medio: 1,10.

- Aprovechamiento Subjetivo: 10.594,80.

- Aprovechamiento Propiedad Municipal: 1.177,20.

8. Sistema de Actuación.

Compensación.

9. Prioridad.

Primer Cuatrienio. Prioridad Alta.

Artículo 198. Unidad de ejecución núm. 5. Carlos Morales-Sor Ángela de la Cruz.

1. Situación.

Localizado al final de la calle Carlos Morales, en su conexión con Sor Ángela de la Cruz.

2. Elementos determinantes de esta Unidad.

El objetivo determinante de esta actuación es la de proceder a la apertura viaria, a la vez de otorgar un aprovechamiento oportuno a la Unidad.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 1.721,00 m².

4. Superficies según Usos:

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Jardines: 0,00 m².

- Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1: 793,01 m².

- Plurifamiliar en Bloque R3: 488,86 m².

5. Edificabilidades.

La edificabilidad máxima permitida es:

- Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1: 475,81 m².

- Plurifamiliar en Bloque R3: 1.662,12 m².

6. Número de viviendas.

El número máximo de viviendas permitidas es de 19 unidades.

(1) La edificabilidad máxima permitida, queda condicionada al cumplimiento de las condiciones de ordenación de la Unidad, en ningún caso la imposibilidad de alcanzar este máximo edificable supondrá la modificación del presente Plan ni la indemnización por la edificabilidad no realizable.

7. Aprovechamientos.

El aprovechamiento urbanístico es de 2.273,87 m².

Coefficientes de ponderación de Uso y Tipología:

- R3: 1,00.

- R1: 1,29.

- Aprovechamiento Objetivo: 2.273,87.

- Aprovechamiento Medio: 1,32.

- Aprovechamiento Subjetivo: 2.046,48.

- Aprovechamiento Propiedad Municipal: 227,39.

8. Sistema de Actuación.

Compensación.

9. Prioridad.

Primer Cuatrienio. Prioridad Alta.

Artículo 199. Unidad de ejecución núm. 6 . Sor Ángela de la Cruz.

1. Situación.

Localizado el ámbito en la calle Sor Ángela de la Cruz.

2. Elementos determinantes de esta Unidad.

El objetivo determinante de esta actuación es la de proceder a la obtención de un espacio destinado a aparcamiento rotatorio y un edificio de carácter residencial, en el que se dispondrá en su parte posterior un espacio libre al que se accede desde un pasaje del edificio.

Dicho espacio libre tiene en su subsuelo el aparcamiento.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 4.400,53 m².

4. Superficies según Usos.

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Jardines: 1.651,14 m².

- Plurifamiliar en Bloque R3: 2.749,39 m².

- Garajes en planta sótano, rotativos: 4.400,53 m².

5. Edificabilidades.

La edificabilidad máxima permitida es:

- Plurifamiliar en Bloque R3: 9.347,93 m².

- Plazas de aparcamiento: 175 mínimas.

6. Número de viviendas.

El número máximo de viviendas permitidas es de 90 unidades.

7. Aprovechamientos.

El aprovechamiento urbanístico es de: 9.347,93 m².

Coefficiente de Ponderación de Uso y Tipología 1.

- Aprovechamiento Objetivo: 9.348,00.

- Aprovechamiento Medio: 2,12.

- Aprovechamiento Subjetivo: 8.413,20.

- Aprovechamiento Propiedad Municipal: 934,80.

8. Sistema de Actuación.

Compensación propietario único.

9. Prioridad.

Primer Cuatrienio. Prioridad Media.

Artículo 200. Unidad de ejecución núm. 7. Mercado.

1. Situación.

Localizado en el entorno del actual mercado.

2. Elementos determinantes de esta Unidad.

El objetivo determinante de esta actuación es la de obtener un espacio público, a la vez de resolver el problema de tráfico existente.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 2.274,43 m².

4. Superficies según Usos:

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Jardines 683,20 m².

- Resto viario.

5. Sistema de Actuación.

Actuación pública.

6. Prioridad.

Primer Cuatrienio. Prioridad.

Artículo 201. Unidad de ejecución núm. 8. Vendimiadores.

1. Situación.

Localizada en la manzana delimitada por la calle Vendimiadores, Moguer, Ronda de Legionarios y calle San José.

2. Elementos determinantes de esta Unidad.

El objetivo determinante de esta actuación es la de proceder a la apertura de un nuevo viario que conecte las calles Vendimiadores y San José, a la par de obtener un espacio libre de uso y dominio público.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 4.563,50 m².

4. Superficies según Usos.

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Jardines: 562,00 m².

- Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1: 2.970,18 m².

5. Edificabilidades.

La edificabilidad máxima permitida es:

- Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1: 1.782,11 m².

6. Número de viviendas.

El número máximo de viviendas permitidas es de 18 unidades.

7. Aprovechamientos.

El aprovechamiento urbanístico es de 1.782,11 ua.

Coefficiente de Ponderación de Uso y Tipología 1.

- Aprovechamiento Objetivo: 1.782,11.

- Aprovechamiento Medio: 0,39.

- Aprovechamiento Subjetivo: 1.603,90.

- Aprovechamiento Propiedad Municipal: 178,21.

8. Sistema de Actuación.

Compensación.

9. Prioridad.

Segundo Cuatrienio. Prioridad Baja.

Artículo 202. Unidad de ejecución núm. 9. Siemprealegre.

1. Situación.

Localizada en la prolongación de la calle Siemprealegre en confluencia con la calle San Agustín.

2. Elementos determinantes de esta Unidad.

El objetivo determinante de esta actuación es la de proceder a la apertura de un nuevo viario que conecte las calles antes citadas, eliminando el fondo de saco existente.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 567,12 m².

4. Superficies según Usos:

- Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1: 419,21 m².

5. Edificabilidades.

La edificabilidad máxima permitida es:

- Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1: 251,53 m².

6. Número de viviendas.

El número máximo de viviendas permitidas es de 2 unidades.

7. Aprovechamientos.

El aprovechamiento urbanístico es de 251,53 ua.

Coefficiente de Ponderación de Uso y Tipología 1.

- Aprovechamiento Objetivo: 252,00.

- Aprovechamiento Medio: 0,44.

- Aprovechamiento Subjetivo: 226,80.

- Aprovechamiento Propiedad Municipal: 25,20.

8. Sistema de Actuación.

Expropiación.

9. Prioridad.

Primer Cuatrienio. Prioridad Media.

Artículo 203. Unidad de ejecución núm. 10. San Pedro.

1. Situación.

Localizada en la manzana delimitada en el plano de ordenación.

2. Elementos determinantes de esta Unidad.

Finalizar la ordenación propuesta.

3. Superficie.

Engloba una superficie de 7.335,49 m².

4. Superficies según Usos:

- Espacios libres de Uso y Dominio Público; Jardines: 2.458,13 m².

- Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1: 2.681,76 m².

- Aparcamientos públicos: 100,57 m².

5. Edificabilidades.

La edificabilidad máxima permitida es:

- Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1: 1.609,06 m².

6. Número de viviendas.

El número máximo de viviendas permitidas es de 16 unidades.

7. Aprovechamientos.

El aprovechamiento urbanístico es de 1.609,06 m².

Coefficiente de Ponderación de Uso y Tipología 1.

- Aprovechamiento Objetivo: 1.609,00.

- Aprovechamiento Medio: 0,22.

- Aprovechamiento Subjetivo: 1.448,10.

- Aprovechamiento Propiedad Municipal: 160,90.

8. Sistema de Actuación.

Compensación.

9. Prioridad.

Segundo Cuatrienio. Prioridad Baja.

Sección Cuarta. De las Áreas de Actuación no Previstas

Artículo 204. Definición.

1. Se definen como Áreas de Actuación No Previstas, aquellas que, con posterioridad a la aprobación de este Plan General se delimiten, bien por iniciativa pública o privada, en las que se pretende o bien otorgar un mayor aprovechamiento al que el Plan le asigna, o bien

establecer un sistema viario, cesiones, equipamientos, etc., que precisan de un acto de planeamiento.

2. En la presente sección se señalan los criterios de delimitación, la tramitación a seguir, las determinaciones generales que han de cumplir en la ordenación que se desarrolle y los aprovechamientos generados y el régimen del suelo.

3. Estas áreas serán objeto de delimitación previa y una vez aprobada ésta deberán ser objeto planeamiento de desarrollo, con las determinaciones y contenidos que se establecen en la legislación urbanística y en el presente documento.

Artículo 205. Criterios de delimitación y de ordenación.

1. La delimitación de estas Áreas, seguirán los mismos trámites que los de definición de Unidades de Ejecución, no previstas en el planeamiento, reguladas por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2. En ningún caso la delimitación que se realice podrá incorporar suelos ya incluidos dentro de un área definida en las secciones anteriores, ni podrá afectar a otras clases de suelo.

3. Las áreas delimitadas tendrán las características superficiales y de bordes que posibiliten el cumplimiento de las determinaciones que en el presente Plan se establecen. La imposibilidad de su cumplimiento será causa inmediata de la no delimitación del área.

4. La aprobación de la delimitación del Área supone la pérdida de la clasificación de Suelo Urbano Consolidado y la adquisición de la subclasificación de Urbano No Consolidado.

5. El proceso de ordenación se realizará mediante:

- Delimitación del ámbito en el que se pretende actuar.
- Ordenación del citado ámbito por medio de Estudio de Detalles ⁽²⁾.
- Proyecto de urbanización del espacio público.
- Proyecto de reparcelación.
- Proyecto de edificación en su caso.

Artículo 206. Determinaciones generales a contener.

1. Sistema Viario.

a) El Sistema viario que se proyecte responderá a las dimensiones señaladas en las Normas de Urbanización del Presente Plan, debiendo conectar con viario público existente, el cual no modificará en su trazado ni sección.

b) El Sistema viario, rodado o peatonal será público, no admitiéndose el viario «privado».

2. Equipamientos.

a) Se reservará como espacios libres de uso y dominio público, un porcentaje nunca inferior al 10% de la superficie total del área delimitada, y sus condiciones morfológicas serán las correspondientes a las que se establecen en el Anexo al Rgt.º de Planeamiento de la Ley del Suelo. En los casos de que las superficies a obtener, sean de tal magnitud que no sirvan para el fin al que debe destinarse el espacio libre, y siempre a juicio de la Corporación, procederá a no reservarse, aplicándosele los criterio de compensación contemplados en el presente documento.

b) Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, ya sea de uso residencial u otra. La reserva podrá ser privada, sea cual sea la superficie de la actuación, teniendo todas ellas carácter de relevantes.

(2) De acuerdo con lo establecido en el apartado a) del artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

3. Criterios de Ordenación:

a) En ningún caso se podrá alterar la tipología edificatoria establecida por el Plan para la zona objeto de la ordenación.

b) La densidad nunca será superior a las establecidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para el Suelo Urbano No Consolidado, en el artículo 17.5.

c) La edificabilidad máxima permitida no será nunca superior a la establecida en el punto 5 del artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre).

d) No se podrán modificar el número de plantas y la altura de las edificaciones previstas por el Plan.

e) No se podrá alterar las condiciones de ordenación, marcadas por el presente Plan, para los predios colindantes.

4. Reservas de VPO:

a) Se reservará un mínimo del 30% de la superficie residencial para Viviendas sometidas a cualquier régimen de protección Oficial. En el caso que la magnitud de la reserva, a juicio del Ayuntamiento, sea irrelevante, podrá procederse a los criterios de compensación.

5. Aprovechamiento Subjetivo:

a) El aprovechamiento subjetivo de la actuación será el 90% del mismo, en los términos contemplados en el artículo 59.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre).

b) Corresponde al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento total de la actuación, en los términos contemplados en LOUA, pudiéndose aplicar lo establecido en el artículo 64 de la citada Ley.

6. Compensaciones.

Aquellas actuaciones en las que, a juicio del Ayuntamiento, no proceda la reserva de la superficies de equipamientos, o la reserva de terrenos para VPO, se procederá a la compensación económica de los citados aspectos, los cuales se realizarán en función de los aprovechamientos que se obtienen, al no realizar las reservas exigidas.

7. Sistema de Actuación.

Deberá establecerse en el momento de la delimitación de la Unidad; en caso de que la misma sea por iniciativa privada será obligatoriamente el de compensación.

TÍTULO IV

DEL SUELO URBANIZABLE

Sección Primera. Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)

Artículo 207. Delimitación de Sectores. Compatibilidad de Usos.

1. Se han delimitado diez sectores, de los que siete tienen carácter Residencial y los tres restantes industriales.

Los sectores delimitados son los siguientes:

- Sector Número 01. Camino de Berrocal. Industrial.
- Sector Número 02. Recinto Ferial. Residencial.
- Sector Número 03. Camino de Rociana. Residencial.
- Sector Número 04. Calle Naranjo. Residencial.
- Sector Número 05. El Ranal.
- Sector Número 06. Avenida de Sevilla.
- Sector Número 07. Avenida de la Constitución.
- Sector Número 08. Mixto A-49.

- Sector Número 09. Mixto La Dehesa.
- Sector Número 10. Cuesta de la Gitana.

2. En el momento de la redacción del Plan Parcial se podrán establecer usos pormenorizados distintos a los señalados dentro del Plan General en cada sector, siempre que:

a) No se modifique el aprovechamiento tipo del SUS marcado por el Plan.

b) Siempre se podrá realizar otro uso que tenga inferior coeficiente de ponderación, con la exclusión de que se realicen cambios de Usos Globales. Tales cambios no otorgan derechos para el incremento de los aprovechamientos del Sector respecto de los fijados para el SUP.

c) Se cumplan las condiciones de compatibilidad que se señalan para cada sector:

- Sector Número 01. Se permite el terciario.
- Sector Número 02. No existen condiciones de compatibilidad.
- Sector Número 03. No existen condiciones de compatibilidad.
- Sector Número 04. No existen condiciones de compatibilidad.
- Sector Número 05. No existen condiciones de compatibilidad.
- Sector Número 06. Se permite el uso terciario.
- Sector Número 07. No existen condiciones de compatibilidad.
- Sector Número 08. No se admite el industrial.
- Sector Número 09. No se admite el industrial.
- Sector Número 10. Se admite el Terciario.

Artículo 208. Sectores englobados en el primer cuatrienio.

En este primer cuatrienio se han programado los Sectores números 2, 5, y 7, estableciendo para ellos las siguientes prioridades:

- Prioridad máxima. Sector número 5 y 7.
- Prioridad media. Sector número 2.

Artículo 209. Sectores englobados en el segundo cuatrienio.

El resto de los Sectores se engloban en el segundo cuatrienio.

Artículo 210. Sector núm. 1: Camino de Berrocal.

1. Superficie total: 54.120 m².

Delimitación: El sector delimitado tiene forma de rectángulo, dando frente a la carretera A-472 y a la HV-5131 camino de Berrocal. De dicho rectángulo se elimina un trapecio dando frente a la carretera autonómica antes citada.

2. Objetivos.

Los objetivos adjudicados a este sector son:

1. Completar el continuo urbano industrial localizado a lo largo de la carretera A-472.

2. Incorporar el primer tramo de la HV-5131 al sistema viario del polígono industrial que se conforma, de manera que, esta vía se establezca como límite Este, del área industrial de la A-472.

3. Finalizar el viario de servicio que discurre paralelo a la A-472.

3. Instrucciones para la ordenación del área:

1. Integrar en la ordenación el polígono industrial desarrollado por el Ayuntamiento de La Palma del Condado.

2. Dar continuidad al viario local de conexión con las zonas limitrofes.

3. La zona de servidumbre del Dominio Público Viario deberá ser destinada a viario local y verde local de protección.

4. Normativa de aplicación.

Le es de aplicación lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Es de aplicación la legislación sectorial de Carreteras.

5. Condiciones Urbanísticas para la Ordenación.

5.1. Superficies:

- Superficie total: 54.120,00 m².
- Industrial básico (IB): 24.860,00 m².

5.2. Usos:

- Obligatorio: Industrial Básico.
- Compatibles: Usos Terciarios, Dotacional privado y público, especialmente el comercial.
- Servicios de infraestructuras y de transporte.

5.3. Edificabilidades:

- Uso Industrial Básico: 27.060,00 m² t.
- Comercial y usos compatibles: 5% mínimo.

5.4. Número máximo de parcelas.

Como máximo se podrán realizar un total de 100 parcelas de uso industrial.

5.5. Núm. máximo de plantas.

El número de plantas de la edificación está ligado a las normas de carácter general que se contempla para el Uso Industrial Básico.

5.6. Reserva para dotaciones.

Serán las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta que el sector desarrolla un uso industrial.

5.7. Ordenanzas de aplicación.

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del Plan General de La Palma.

Las específicas o zonales las establecerá el documento de Plan Parcial que se redacte.

6. Condiciones urbanísticas para la gestión.

6.1. Usos.

Uso característico del área de reparto AR-SUS 1: IB. Industrial básico.

6.2. Coeficiente de ponderación de los usos del sector:

Superficie	54.120,00	Uso Dominante	IB	0,6	
Coeficiente			m ² techo		Unidades aprovechamiento
Ponderación		Modificado			
R1	0,90	1,50	0,00		0,00
R2	1,00	1,67	0,00		0,00
R3	0,70	1,17	0,00		0,00
R4	0,40	0,67	0,00		0,00
R5	2,00	3,33	0,00		0,00
IB	0,60	1,00	27.060,00		27.060,00
IT	0,55	0,92	0,00		0,00
TER	0,50	0,83	0,00		0,00

Coeficiente de localización		0,95
Coeficiente de geotecnia		1,00
Coeficiente de infraestructuras		0,95
Totales	27.060,00	24.421,65
Aprovechamientos	ua/m ²	unidades
Medio del Sector	0,45125	27.060,00
Subjetivo	0,40613	24.354,00
Propiedad Municipal (APM)	0,04512	2.706,00

6.3. Sistema de actuación: Compensación.

6.4. Iniciativa: Pública.

6.5. Programación: Segundo cuatrienio.

Artículo 211. Sector núm. 2: Recinto Ferial.

1. Superficie total: 107.722 m².

Delimitación: El sector delimitado tiene forma irregular, se desarrolla en el lado Oeste de la localidad de La Palma del Condado, discurriendo entre las traseras de las edificaciones localizadas a lo largo de las calles Avenida de la Zarcilla, Calle Mantua, Plaza de las Uvas, calle Moravia, calle Calvario hasta el final de la calle Oliva, y el trazado del canal que recoge las aguas del Arroyo del Cañuelo.

2. Objetivos.

Los objetivos adjudicados a este sector son:

1. Completar la trama urbana de La Palma por esta zona, hasta alcanzar el Arroyo del Cañuelo.

2. Definir un parque lineal a lo largo del Arroyo del Cañuelo, de manera que se ocupe la zona de policía de cauces y de servidumbre de protección.

3. Obtener los terrenos precisos para la formalización del Recinto Ferial de La Palma.

4. Ordenar los terrenos destinados a Equipamiento Docente situados dentro del Suelo Urbano colindantes con el Sector.

3. Instrucciones para la ordenación del área:

1. Integrar en la ordenación el proyecto de Recinto Ferial desarrollado por el Ayuntamiento de La Palma del Condado.

2. Dar continuidad al viario local de conexión con los restantes sectores del Suelo Urbanizable, que discurre a lo largo del Arroyo.

4. Normativa de aplicación.

Le es de aplicación lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Es de aplicación la legislación sectorial de Aguas.

5. Condiciones Urbanísticas para la Ordenación.

5.1. Superficies:

Superficie total: 107.722 m².

- Residencial Unifamiliar Adosada R2: 12.637,88 m².

- Residencial Plurifamiliar en Bloque R3: 9.478,26 m².

- Residencial VPO Bloque R4: 9.478,26 m².

5.2. Usos:

- Obligatorio: Residencial.

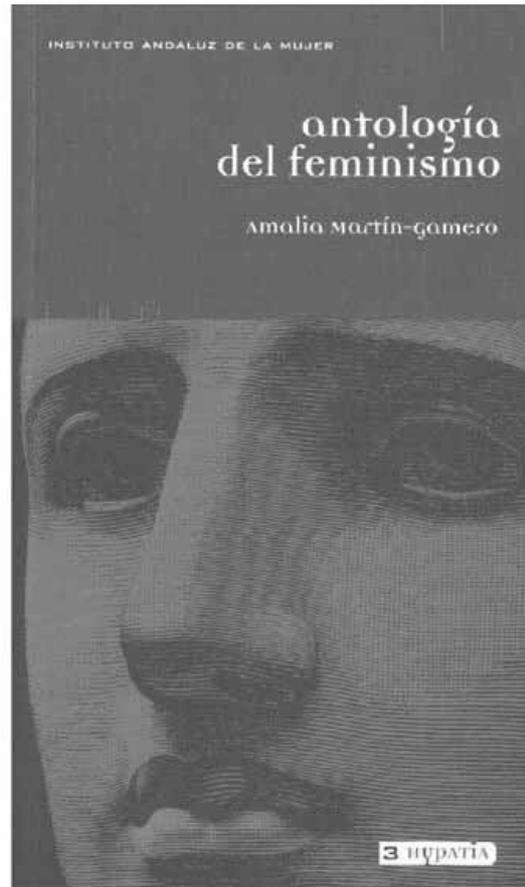
- Compatibles: Usos Terciarios, Dotacional privado y público, especialmente el comercial.

- Servicios de infraestructuras y de transporte.

PUBLICACIONES

Título: Antología del Feminismo

Autora: Amalia Martín Gamero



Realización: Amalia Martín Gamero e Instituto Andaluz de la Mujer

Edita: Instituto Andaluz de la Mujer

Año de edición: 2002

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 8,65 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Título: Liderazgo Político de Mujeres

Desde la Transición hacia la Democracia Paritaria

Autora: María F. Sánchez Hernández



Realización y edición: Instituto Andaluz de la Mujer

Año de edición: 2003

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 11,69 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63