

**REFUNDIDO DE PLAN GENERAL
DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE
LA PALMA DEL CONDADO**



**ORDENANZAS DE LA
EDIFICACIÓN**

DOCUMENTO PUBLICACIÓN
(Octubre 2018)

EQUIPO REDACTOR:

Director

- Fernando L. Herrera Mármol. Arquitecto

Arquitectos Urbanistas

- Lina Llorente Sánchez
- Pablo Herrera Grau

Medio Físico y Estudio de Impacto Ambiental:

Asistencias Técnicas Clave SL

Producción:

- Estudio de Arquitectura h2.arquitectos

Servicios Municipales - Ayuntamiento de La Palma

- José Ángel García Pastor (Arquitecto)
- Rosa García Pastor (Arquitecta)

TÍTULO PRELIMINAR: ORDENANZAS INTRODUCTORAS DE CARÁCTER GENERAL

Sección Única

Artículo 1.- Naturaleza y objeto (reformado)

1.- Constituye el objeto de estas 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)

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

Las 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 estas 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 zanjías, 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 estas 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 (Reformado)

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 ó 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 nº 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 ó 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.

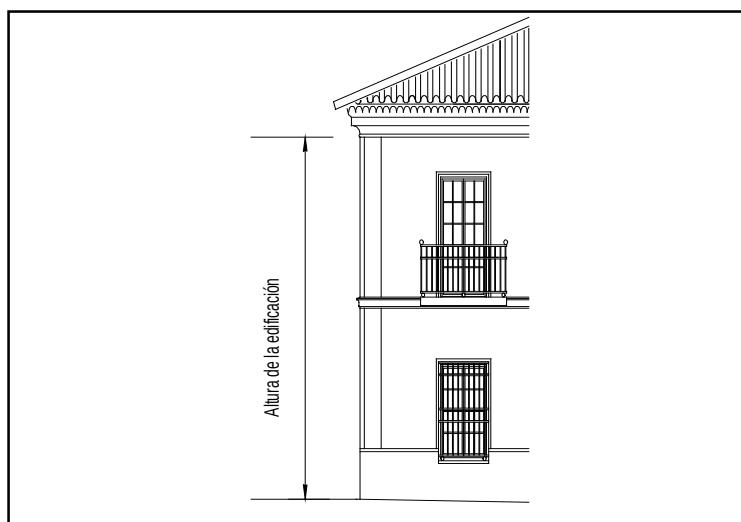
- Altura de planta

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 cumbrera más alta del edificio, y ello siempre en la fachada o punto de esta más desfavorable.

- Ancho de calle



Altura de la edificación

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.

- Aprovechamiento bajo cubierta

Espacio que se obtiene bajo las cubiertas inclinadas, pudiendo este 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

Ultima 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

Vease "Salientes"

C

- Cerramiento de parcela

Cerca situada sobre los linderos de la parcela.

- Cierro

Vease "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 m^2/m^2 .

- 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 este 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

- 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 esta del exterior, pudiendo localizarse sobre la alineación oficial tanto exterior como interior o a la distancia que de estas, fije el planeamiento.

- Fondo de la edificación

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

G

- Garaje

Edificio a 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 estas 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 estos 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 ó 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 esta 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 ó 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, ó 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

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

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 mas 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 2,50 metros.** Se separará de las medianera 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 medianera 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 mas 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 medianera 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 al parte saliente de la alineación oficial de fachada, no supere lo indicado para los balcones.

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 mas 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 ó 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 un altura superior a 1,00 metro.

Dentro de la superficie edificada contabilizarán todos los elementos contruidos 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 empleé 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 ó parcelas en su totalidad, según casos.

- Vuelos

Vease 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. [De manera excepcional y al objeto de viabilizar la creación de un importante número de plazas de aparcamiento, en el denominado por la modificación puntual 1 “AMBITO A”, se permitirá una altura sobre la rasante oficial de 2.00 mts. La posición respecto a la alineación oficial de fachada del mencionado semisótano deberá ser superior a 15 metros medidos perpendicularmente desde la alineación mencionada](#)

7.- Asimismo se incluirán a efectos de cómputo de altura o número máximo de plantas, las bajas diáfanos 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

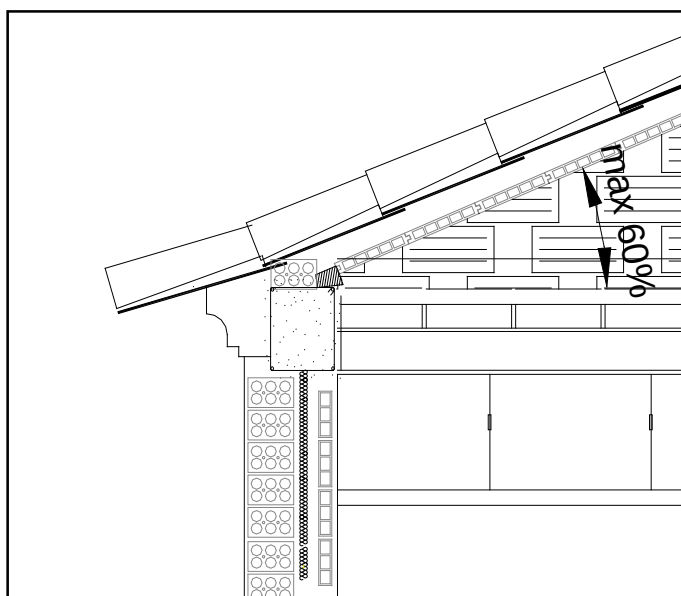
Artículo 13.- Ocupación máxima

- 1.- Con carácter general, salvo en aquellas ordenanzas de uso que así se expresen, no se establecen porcentajes de ocupación de las parcelas, siendo esta 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:

NUMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)
UNA	0,95
DOS	1,90



NUMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)
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 las 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 (Reformado)

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

PATIOS A LOS QUE DEN ESTANCIAS		
NUMERO DE PLANTAS	DIÁMETRO MÍNIMO (m)	SUPERFICIE MÍNIMA (m²)
2	3	9
3	3	10
4	3	12
5	3,5	15

PATIOS A LOS QUE DEN SOLO COCINAS, CUARTOS DE BAÑOS Y/O ESCALERAS
--

NUMERO DE PLANTAS	DIÁMETRO MÍNIMO (m)	SUPERFICIE MÍNIMA (m²)
2	3	9
3	3	9
4	3	9
5	3,5	12,25

3.- A los efectos de la medición de su número de plantas, esta 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) u 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 estas 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 la 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 atenerse, 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.

- 3.- 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.

- 4.- 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 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.

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 (reformado)

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.

nº 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 dormitorios 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 tendedores.

3.- Superficies y dimensiones mínimas de las dependencias

[Las que se determinen como mínimas en la normativa de Protección Oficial.](#)

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 (Reformado)

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.

Artículo 32 .- Viviendas exteriores (Reformado)

- 1.- Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga al menos una habitación vivideras (en viviendas de más de dos dormitorios, en caso contrario sólo una) abiertas a la vía pública o a un espacio con consideración de "espacio exterior", es decir, patios de manzana, mancomunados o de parcela, abiertos a fachada, o interiores que tengan una superficie mínima de 100 m², en el que se deberá circunscribir un círculo de diámetro la altura interior y con un mínimo de 6 m.
- 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 36 .- Instalaciones y servicios de la vivienda (Reformado)

- 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.
 - 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 buen 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 (Reformado)

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 250 m² y una fachada de longitud inferior a 9 m, no estarán obligadas a la reserva de aparcamiento señalada en el presente artículo.

4.- Cuando el promotor de la edificación, de conformidad con lo establecido en el artículo antes citado, venga obligado a la dotación de plazas de garaje aparcamiento en la propia parcela podrá justificar la imposibilidad o especial dificultad técnica o económica de ejecución de las plazas de aparcamiento, considerando su ejecución exclusivamente en planta sótano.

A tal efecto, el interesado deberá solicitar del Ayuntamiento, con carácter previo a la solicitud de licencia, o bien, junto a la presentación del proyecto básico, resolución expresa autorizando la sustitución del número de plazas de aparcamiento por, su ubicación en otro edificio o solar, o por el pago al Ayuntamiento del canon establecido para sufragar los costes de ejecución de aparcamientos públicos al servicio del casco.

La solicitud del interesado, deberá ser motivada, acompañando todos aquellos documentos justificativos de imposibilidad técnica, o especial dificultad tanto técnica como económica de la ejecución de las plazas establecidas.

No obstante, dicha justificación no será necesaria cuando, del propio proyecto básico de solicitud de la licencia o autorización urbanística, se deduzca la imposibilidad material de ubicación de las plazas en planta sótano.

Los promotores de licencia de edificación comprendidos en los supuestos de sustitución

establecidos en el artículo anterior de la presente ordenanza, podrán optar por sustituir el requerimiento de aparcamiento en el propio edificio, por la dotación de plazas en otro lugar o optar por sustituir el requerimiento de aparcamiento en el propio edificio, por el ingreso en arcas Municipales, de una cantidad económica mediante la aplicación de 24 m² de plaza por el PRECIO DE REFERENCIA QUE SE ESTABLEZCA PARA GARAJE APARCAMIENTO en la ordenanza fiscal por cada plaza exigida y no ejecutada, en concepto de compensación de cargas urbanísticas a favor de la Administración, y al objeto de financiación de proyectos de iniciativa pública de dotación de plazas de garaje al servicio del casco urbano, o en defecto de ordenanza fiscal por la valoración económica realizada por los servicios técnicos de este Ayuntamiento.

Los ingresos que en tal concepto ingrese el Ayuntamiento, deberán destinarse a la financiación de proyectos de aparcamiento público.

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 necesarias 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 (REFORMADO)

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, debiéndose cumplir la condición de exterior y situarse una en Planta baja y otro en planta alta en parcelas con un frente a vía pública inferior a 14 m, y pudiendo disponer de accesos independientes si el frente a la vía pública es mayor a 6 m.

2.- Podrán existir dentro de una misma parcela usos compatibles con el de vivienda, debiendo en todo caso tener la vivienda una fachada mínima de 7 m o el ancho completo de la parcela

3.- 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 (REFORMADO)

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 estas cumplirán con las condiciones que se señalan:

Frente mínimo a una alineación oficial SIETE (7,00) 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.

Artículo 42.- Condiciones de altura y número de plantas (Reformado)

1.- En general para este uso se permite un total de DOS (2) plantas.

2.- Fuera del conjunto histórico se permiten sótanos y semisótanos.

3.- La altura máxima permitida será la que se contempla en las presentes Ordenanzas. En

edificios de una sola planta con uso distinto y compatible con el residencial se permitirá una altura de 5,50 m medidos desde la rasante a cara inferior del forjado de cubierta.

4.- En las condiciones señaladas en las presentes Ordenanzas se permite aprovechamiento bajo cubierta y castilletes, pudiendose desarrollar el uso residencial, vinculado a la planta inferior, así como actividades complementarias de las viviendas, tales como trasteros, alpendes, cuartos de depósitos, etc.

6.- En ningún caso estos aprovechamientos bajo cubierta o castilletes, 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 alinearan 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 (Reformado)

1.- Las edificaciones que se realicen, se adecuarán al ambiente en el que se inserten, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

a.- Fachada

Se admitirá, en su caso, 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.

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.

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 . 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 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

Las fachadas deberán ser acabadas:

- + Enfoscadas y maestreadas con mortero, pintadas con tonos claros en las gamas de los ocre y blancos.
- + Con ladrillo visto aplantillado, plaquetas cerámicas o similar no vitrificadas.
- + Piedra Natural.
- + Se prohíbe expresamente el uso de revestimientos de azulejos, terrazos, vitrificados, ladrillo visto no aplantillado, piedras artificiales u otro material no tradicional.

Los zócalos deberán realizarse de:

- + Con ladrillo visto aplantillado, plaquetas cerámicas o similar no vitrificadas.
- + Se prohíbe expresamente el uso de azulejos, terrazos, vitrificados, piedras artificiales u otro material no tradicional.

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.

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 van. 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

No se permitirán retranqueos en fachada para obtener terrazas.

El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas y viseras será de 35 cm o el ancho del acerado.

La suma total de longitudes de los elementos volados no podrá exceder del 60 % de la longitud total de la fachada, con una longitud máxima de 2,50 m.

Cada balcón no podrá dar servicio nada más que a un solo hueco.

f.- Cubiertas

Las cubiertas de las edificaciones para viviendas podrán ser:

+ inclinadas, a dos aguas y de teja curva o mixta. 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

+ Excepcionalmente, en zonas periféricas, para edificaciones de uso no residencial y una planta de altura, se admite la chapa como material de cubrición

Las cubiertas inclinadas se revestirán con tejas árabes o cerámicas mixtas, con acabados tierras, quedando expresamente prohibidas 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 traslucidas en plástico o similar, revestimientos de placas cerámicas, metálicas, etc, así como cualquier otro material , formas o disposición de cubiertas no acorde con las tradiciones constructivas de La Palma del Condado, salvo la excepción indicada.

Fuera del Conjunto histórico se permitirá el uso tejas de hormigón en colores tierras, quedando prohibida la de color rojo.

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 (REFORMADO)

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 estas cumplirán con las condiciones que se señalan:

Frente mínimo a una alineación oficial 6 m

Superficie mínima 100 m².

Artículo 49.- Condiciones de altura y número de plantas (Reformado)

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, pudiendose desarrollar el uso residencial, vinculado a la planta inferior, así como actividades complementarias de las viviendas, tales como trasteros, alpendes, cuartos de depósitos, etc.
- 4.- En ningún caso estos aprovechamientos bajo cubierta una superficie superior al VEINTE (20) POR CIENTO de la planta inmediatamente inferior

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 (REFORMADO)

- 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.

Artículo 53.- Condiciones de composición de las edificaciones (Reformado)

- 1.- Las edificaciones que se realicen, se adecuarán al ambiente en el que se inserten, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

a.- Fachada

Se admitirá, en su caso, 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.

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

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. 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

Las fachadas deberán ser acabadas:

- + 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.
- + Piedra Natural.
- + Se prohíbe expresamente el uso de revestimientos de azulejos, terrazos, vitrificados, ladrillo visto no apantillado, piedras artificiales u otro material no tradicional.

Los zócalos deberán realizarse de:

- + Con ladrillo visto apantillado, plaquetas cerámicas o similar no vitrificadas.
- + Se prohíbe expresamente el uso de azulejos, terrazos, vitrificados, piedras artificiales u otro material no tradicional.

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.

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 van. 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

No se permitirán retranqueos en fachada para obtener terrazas.

El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas y viseras será de 35 cm o el ancho del acerado.

La suma total de longitudes de los elementos volados no podrá exceder del 60 % de la longitud total de la fachada, con una longitud máxima de 2,50 m.

Cada balcón no podrá dar servicio nada más que a un solo hueco.

f.- Cubiertas

Las cubiertas de las edificaciones para viviendas podrán ser:

+ inclinadas, a dos aguas y de teja curva o mixta. 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

+ Excepcionalmente, en zonas periféricas, para edificaciones de uso no residencial y una planta de altura, se admite la chapa como material de cubrición

Las cubiertas inclinadas se revestirán con tejas árabes o cerámicas mixtas, con acabados tierras, quedando expresamente prohibidas 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 traslucidas en plástico o similar, revestimientos de placas cerámicas, metálicas, etc, así como cualquier otro material , formas o disposición de cubiertas no acorde con las tradiciones constructivas de La Palma del Condado, salvo la excepción indicada.

Fuera del Conjunto histórico se permitirá el uso tejas de hormigón en colores tierras, quedando prohibida la de color rojo.

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.

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 (Reformado)

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.

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 (REFORMADO)

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, los ascensores y trasteros, con la limitación de no superar el 25 % de la superficie inmediatamente inferior con un retranqueo mínimo de 3 metros a línea de fachada.

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, éstas 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 (Reformado)

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.

La Edificabilidad, siempre que no venga determinada por el instrumento de planeamiento, será igual al nº de plantas disponibles descontando los huecos necesarios para las condiciones de habitabilidad

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 sena 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, can 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 nudo 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 interpuesto.

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 cm ² /cm. a 18°C.
- Radioactividad	Nula
- Color	Biodegradable en planta

b) Materias orgánicas depurables en planta.

Quedan prohibidos los vertidos con demanda de dB O_5 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, estos 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 (Reformado)

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.

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.

10.- Si una instalación dentro del uso industrial produce residuos que, por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, 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.

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 oxiacetilénica.

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.

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 (Reformado)

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 **QUINCE (15) m.**

2.- La altura, medida desde el acerado, en el punto mas desfavorable, hasta el plano de arranque de las cerchas, o en su caso forjados, no superara los **OCHO CON CINCUENTA (8,50) 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.

3.- La altura de la edificación no superará **los 10 metros**

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 a la actividad Industrial se tolerarán:

- a) Servicios a las empresas
- b) Exposición de productos destinados a la venta
- c) Almacenaje de productos
- d) Aparcamiento de vehículos
- e) Las Oficinas, solamente con carácter de complemento de la actividad principal que se desarrolla en el edificio.

2.- Se admiten sin limitación los usos Dotacionales y Locales de reunión y Ocio.

3.- Se admiten los Usos Comerciales salvo “Grandes Superficies” y “Edificios Comerciales”.

4.- Se admiten los usos de oficinas destinados a 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

5.- Son incompatibles el resto de Usos de Oficina, Uso Hotelero y el Uso Residencial

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 se permiten 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
- d) Exposición de productos destinados a la venta

2.- Se admiten todos los usos Dotacionales.

3.- Se permiten dentro de la empresa, actividades ligadas a la investigación y desarrollo.

4.- Se admiten todos los Usos terciarios.

5.- Es Incompatible el uso Residencial

Artículo 88.- Condiciones de la Edificación (REFORMADO)

Serán los correspondientes al Plan Parcial del Polígono Industrial aprobado, salvo en el aspecto de la altura y la parcelación

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

La parcelación mínima se establece en un frente de 8 m y un fondo de 20 m.

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 considera uso comercial, a los efectos de este Plan General de Ordenación Urbana de La Palma del Condado, a la actividad realizada profesionalmente con ánimo de lucro, por personas físicas o jurídicas, consistente en poner u ofrecer en el mercado interior, por cuenta propia o ajena, bienes naturales o elaborados, así como aquellos servicios que de ella se deriven, así como los servicios profesionales relacionados con la práctica del deporte o la salud y belleza, independientemente de la modalidad o soporte empleado en su realización, y ya se realice en régimen de comercio mayorista o minorista.

Se considera dentro del uso Comercial aquellas instalaciones deportivas que precisen para su

normal funcionamiento el asesoramiento técnico de monitores, y se incluyan la venta de productos relacionados con la práctica deportiva que desarrollan en las instalaciones.

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.

7.- Usos Compatibles

Se permitirán sin limitación la siguiente compatibilidad:

a) Usos dotacionales de carácter privado o público

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 (Reformado)

1.- Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

a) En el caso de que en el edificio con superficie mayor a 1000 m² en el que coexistan 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.

e) Las escaleras abiertas al público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, el resto serán de 1,00 metro como mínimo.

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 500 m², o que por las características del trabajo a desarrollar sea tal que el número de trabajadores no haga necesaria esta reserva, 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.

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 (Reformado)

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.

Artículo 96 .- Edificios de Oficinas (Reformado)

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.

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 (Reformado)

1.- Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos, *además de las actividades relacionadas con dar servicios al ciudadano complementando otros usos tales como los gimnasios, saunas...en los que hoy día se aproximan más al uso comercial que al uso meramente deportivo. En aquellos locales en los que se conjugan con la misma importancia actividades de venta de productos, prendas de vestir.. con asesoramiento profesional del deporte, belleza salud..se consideran locales comerciales.*

Se considera uso comercial, a los efectos de este Plan General de Ordenación Urbana de La Palma del Condado, a la actividad realizada profesionalmente con ánimo de lucro, por personas físicas o jurídicas, consistente en poner u ofrecer en el mercado interior, por cuenta propia o ajena, bienes naturales o elaborados, así como aquellos servicios que de ella se deriven, así como los servicios profesionales relacionados con la práctica del deporte o la salud y belleza, independientemente de la modalidad o soporte empleado en su realización, y ya se realice en régimen de comercio mayorista o minorista.

Se considera dentro del uso Comercial aquellas instalaciones deportivas que precisen para su normal funcionamiento el asesoramiento técnico de monitores, y se incluyan la venta de productos relacionados con la práctica deportiva que desarrollan en las instalaciones.

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.

5.- Se entiende por Grandes Superficies y Centros Comerciales [los que así lo establezca la legislación vigente](#)

Artículo 99 .- Condiciones Generales de los Comercios (Reformado)

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.

7.- 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.

12.- [La reserva de aparcamientos en edificaciones de nueva planta con superficie de parcela superior a 500 m² destinadas al Uso Comercial será de una plaza por cada 100 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 (Reformado)

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.

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.

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 (REFORMADO)

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 consolidadas cuya superficie no supere los 500 m² y que se localicen dentro de las áreas consolidadas, no deberán reservar, dentro de su parcela aparcamientos.

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.

6.- 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 oirá 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 los 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 estas 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 (REFORMADO)

1.- Una actividad hotelera podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas solo 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 las 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. En parcelas de menos de 500 m² de suelo urbano consolidado o con algún tipo de protección que haga imposible la reserva, podrán eximirse de tal obligación.

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 (REFORMADO)

- 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

En parcelas de menos de 500 m² de suelo urbano consolidado o con algún tipo de protección que haga imposible la reserva, podrán eximirse de tal obligación.

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 ajardinadas 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"** se 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 (Reformado)

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. Así mismo, 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 las 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.

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:

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 construcciones 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 gasolinas, 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 las 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 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.

Artículo 117 .- Condiciones generales de los Usos Dotacionales (REFORMADO)

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	SOCIOCULTURAL	ASISTENCIAL	INSTITUCIONAL-AP	MERCADO	APARCAMIENTO
DOCENTE	☺	☹	☺	☺	☺	☺	☹	☹
SANITARIO	☺	☺	☹	☺	☺	☺	☹	☹
DEPORTIVO	☺	☹	☺	☹	☹	☹	☹	☹
SOCIOCULTURAL	☹	☹	☹	☺	☺	☹	☹	☹
ASISTENCIAL	☹	☹	☹	☺	☺	☹	☹	☹
INSTITUCIONAL-ADMINISTRATIVO-PUBLICA	☹	☹	☹	☺	☺	☺	☹	☹
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, no obstante esta reserva estará en función a la actividad a desarrollar, quedando a criterio de los técnicos Municipales su necesidad.

6.- La parcelación mínima incluso en suelos clasificados API será de 100 m².

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 (Reformado)

El Uso Socio-Cultural podrá desarrollarse:

a) en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, 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:

b1 En edificios destinados total o parcialmente a residencia, pudiendo localizarse en cualquier planta del edificio, en las condiciones de las Oficinas.

b2 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 (Reformado)

El Uso Mercado, 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 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 las 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 estas 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

3.1.- Las parcelas que el P.G.O.U. 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.

a) 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.

b) 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.

3.2.- Distancias a edificaciones exteriores. La parcela que se desee destinar a tal fin podrá cumplir las siguientes condiciones:

a) Separarse 20 m de sus linderos privados para la ubicación de los tanques;

b) 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.

c) 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.

3.3.- Aprovechamiento urbanístico y edificabilidad máxima. La edificabilidad máxima será de $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$. 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 $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta. No se incluye la marquesina.

b) Usos admisibles

b1 Se destinarán a la venta y distribución de combustibles de

automoción.

b2 De forma complementaria se admiten los siguientes usos:

- Comercial.
- Hostelería.
- Talleres de reparación y operaciones de mantenimiento de automóviles.
- Oficinas.

c) 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.

d) Ocupación

- La ocupación máxima incluyendo todas las instalaciones sobre rasantes (incluso la marquesina), será del 65%

e) 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.

f) Condiciones particulares de los usos complementarios

Serán las establecidas en sus correspondientes Artículos

Artículo 127 .- Uso Dotacional Aparcamientos (Reformado)

1. Los garajes deberán disponer de un espacio horizontal de acceso que cumpla con el Código Técnico en su Documento Básico de Seguridad de Utilización o normativa que la sustituya.
2. A efectos de cómputo de plazas de aparcamiento, se considerará que cada plaza de aparcamiento más su correspondiente espacio de acceso en el interior de los garajes, equivale a 24 m² por vehículo. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 2'30 metros por 5'00 metros.
3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos cumpliendo las dimensiones fijadas en los gráficos siguientes, en función del sistema de distribución de plazas empleado.

4. Los viales de distribución, para un solo sentido, serán:

- Para aparcamiento en línea o batería oblicua, ancho > 2'80 metros libre.
- Para aparcamiento en batería (90°), ancho > 4'50 metros libre.

5. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de 18%, y las rampas en curva la del 16%, medidas en el eje del vial. El ancho mínimo será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de giro, medido también en el eje, será igual o superior a 6 metros.

6. 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.

7. La altura libre de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2,20 m.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. El presente Plan establece la titularidad privada del subsuelo para la edificación de sótanos para garajes.

12. Las condiciones de diseño podrán ser ajustadas en pequeña escala, para garajes de menos de 20 coches y superficie inferior a 500 m² al fin de favorecer el establecimiento de nuevas dotaciones de aparcamiento público siempre que no suponga una merma en las condiciones de seguridad y contando con la aprobación de los servicios técnico municipales, quedando restringido el uso a vehículos de menor dimensión.

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 servicio 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 estas Artículos. Estos suelos quedan excluidos de la regulación general del suelo no urbanizable.

Artículo 130.- Líneas aéreas de alta tensión (Reformado)

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, 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 **sectorizado** 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 nº 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 atraviesen 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 cambio sustancial 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:

c1.- 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.

c2.- Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

c3.- 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 desafección.

7.- Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias.

a) Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas 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:

b1.- La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b2.- La zona ferroviaria, constituida por los detalles, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

b3.- 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

d1.- 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.

d2.- 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.

d3.- 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

e1.- 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 estas Artículos.

e2.- 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.

e3.- 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.

e4.- 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.

e5.- 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 agrandes 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

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, recíprocamente, 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.

TITULO 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 aquel 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 aquel 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 aquel 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 (A.S.A.) 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:

a) El que resulte del contenido del proyecto por el que se otorgó la licencia municipal de obras en su día.

b) El que se contenía en las Artículos de Edificación que estaban en vigor en el momento del otorgamiento de la licencia.

c) El contenido en la documentación catastral.

- d) 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, entendiendo 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 la Artículo anterior.

- 2.- Se permiten cambios de USO de los englobados dentro de los permitidos y/o condicionados en las Artículos Generales de Uso.

- 3.- Son de aplicación, en los casos preciso, las 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 aquel 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 pormenorizados 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 inclusivas.

2.- El Plan General divide el Conjunto en tres ámbitos:

a.- ÁMBITO DE LA CALLE REAL-PAULINO CHAVEZ-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, *si bien en el denominado en la Modificación puntual nº 1 del PGOU, se podrán previa autorización construir más de las viviendas antes mencionada así como admitir usos plurifamiliares derivados de las mencionadas condiciones, siempre dentro del Ámbito A*

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 estas 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, estas 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 la zona.

Tan solo se permitirá una agregación, estando prohibidas agregaciones sucesivas de parcelas ya sean originales ó derivadas de una agregación permitida por el presente documento, con la excepción del denominado en la Modificación Puntual nº 1 del PGOU "Ambito A" .En este caso el número máximo de parcelas a agregarse será el de cuatro parcelas

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, sin menoscabo de que con carácter excepcional, en el denominado en la Modificación nº 1 del PGOU como "Ámbito A" y a los efectos de solucionar una situación puntual de adaptación de fachadas ó necesidades funcionales puntuales se podrán autorizarse alturas de planta baja superiores a las establecidas en este artículo hasta 5.5 metros de altura, alturas de piso hasta 3.80 m y de planta baja y primera sumadas de 8.50 metros siempre que la altura total de la edificación sea como máximo la marcada por los predios colindantes, no superando la nueva edificación la altura de los pretilos de las viviendas existentes que quedan en medio de las dos fachadas de la actuación .*
- 7.- 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 tráficoes 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.

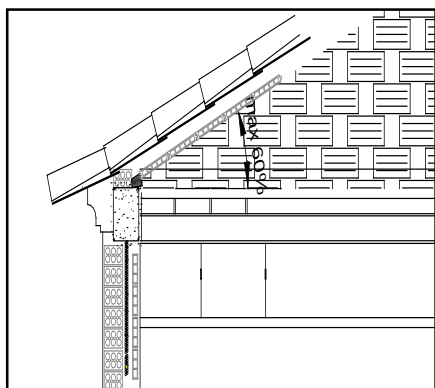
Artículo 156.- Condiciones de edificabilidad

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 alinearan 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 ocre 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 tendrá 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.

7.- En edificios singulares aislados no residenciales con una superficie construida inferior a 500 m² se permitirá el uso de materiales más contemporáneos sin recubrimiento con tejas para dar una apariencia más ligera al mismo de forma que no se masifique el entorno dándole un aire más liviano. Además, se permitirá una mayor libertad en la traza de edificios que lejos de la rigidez tradicionalista se mejora al entorno urbano inmediato.

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 esta un mínimo de CUATRO (4,00) metros.
- 6.- No se permite la colocación de sobrecubiertas sobre la azotea plana, sean estas 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 adecuaran 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.

Las cajas de suministro se realizarán acorde a la composición general de la fachada tanto lo que se refiere al elemento como la tonalidad elegida, de forma que se considere como un elemento más en la composición del alzado.

En las parcelas con longitudes inferiores a los SIETE (7,00) metros, no se permitirá nada mas 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 esta 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 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.

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 ocre y blancos.
- + Con ladrillo visto aplanado, plaquetas cerámicas o similar no vitrificadas.

Se prohíbe expresamente el uso de revestimientos de azulejos, terrazos, vitrificados, ladrillo visto no aplanado, 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 acera

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 distancia 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).

10.- Toldos

+ Quedan prohibidos los toldos en los ámbitos a y b establecidos en el artículo 150 de las presentes ordenanzas.

+Quedan prohibidos en los entornos del BIC Iglesia San Juan Bautista y BIC Ermita del valle

+En el resto del conjunto histórico se permitirá para usos terciarios en colores claros, por planos continuos y no podrán configurar volúmenes cerrados. En el caso de disponer de faldones, éstos no podrán ser ondulados ni podrán colgar más de 20 cm.

+ La altura en su parte más baja, contando desde el faldón, hasta el pavimento de la calzada, será como mínimo de 2,20 m.

+ Se admitirá la rotulación en el toldo sólo en caso de que en las fachadas del establecimiento no se incluyan otros rótulos. En este caso, sólo podrá rotularse el nombre del establecimiento en el faldón del toldo. La tipografía utilizada será la óptima, romana o similar, en colores neutros, según el Manual de Estilo

+ Se realizarán con materiales textiles, fundamentalmente lonas naturales o acrílicas. Serán sin rayas, de un sólo color liso, de tonos claros como blanco crudo o hueso.

11.- 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.

12.- 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.

13- Placas Solares y fotovoltaicas

+Las placas solares y fotovoltaicas se colocarán en las cubiertas planas a partir de la segunda crujía y ocultas por el antepecho. No obstante, si en esa ubicación, por la situación y altura del inmueble quedara visible, no se colocará hasta la crujía que no se vea desde el exterior.

+En el caso de colocación en cubierta inclinada, se colocarán en aquellos faldones o ubicaciones, de forma que no se visualicen desde el exterior.

14- Instalaciones en fachada

+Quedan prohibidas cualquier instalación, cableado u otro elemento en la fachada de los edificios declarados Bien de Interés Cultural o con el nivel de protección I del Catálogo del Plan General.

+En el resto del Conjunto Histórico quedan igualmente prohibidas, pero se podrá realizar alguna excepción cuando volumétricamente se produzca un impacto prácticamente nulo o técnicamente sea inviable.

15.- 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.

16.- En edificios singulares aislados no residenciales con una superficie construida menor de 500 m² se aceptarán nuevas pautas estéticas para que estos no emerjan en un espacio de forma rotunda, masificando los espacios e impidiendo la visualización del entorno en conjunto. Se podrán tratar como edificios más livianos y que se adapten al entorno con lenguajes contemporáneos para que no compitan con la Arquitectura tradicional de las manzanas históricas del Conjunto Histórico de La Palma del Condado.

Se permitirá el uso de los siguientes materiales y composiciones:

- Uso de materiales que permitan juegos especulares reflejando el entorno tradicional.
- La composición de la fachada será con huecos predominantemente verticales, intentando que no haya partes ciegas, simplemente la mera carpintería que recerca los huecos a la manera de los lenguajes arquitectónicos más contemporáneos y evitando los pastiches pseudo tradicionales y de dudosa elegancia.

- No se permitirá en las fachadas, la colocación de banderolas, toldos, anuncios, banderines, ni máquinas de aires acondicionados. La publicidad se permitirá en una franja horizontal insertada en la fachada sin salientes y sin iluminación adicional. Se emplearán en cualquier caso, materiales nobles tales como madera o acero, prohibiéndose en cualquier caso el empleo de letreros luminosos de metacrilato, policarbonato, y cualquier otro material plástico o similar.

-No se permitirá ningún tipo de instalación en la fachada ya sea particular o de suministro público en la fachada.

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 aplanillado, 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 nº 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 artº 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 la excepción del denominado en la Modificación nº1 del PGOU como “Ámbito A” en el que se permiten agregaciones ó segregaciones que alteren el actual parcelario siempre que se respeten los mínimos establecidos en la Normativa de carácter general relativa a las dimensiones de la parcela mínima

No se permiten incrementos de planta sobre las ya existentes con la excepción del ya mencionado “Ámbito A” en el que se permiten incrementos de planta sobre las ya existentes siempre que éste incremento no afecte al número máximo establecido en las ordenanzas zonales.

Los edificios no catalogados de éste ámbito podrán ser demolidos, tan solo 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 el denominado “ámbito A” en la modificación puntual nº 1 del PGOU, y debido al mal estado general de dichos parámetros básicos sobre todo en lo que a disposición de huecos se refiere, se permitirá el cambio de dichos parámetros, de forma plenamente justificada siempre que la nueva conformación mejore de forma ostensible lo actualmente edificado

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 solo 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 INTERES CULTURAL, de acuerdo con lo dispuesto en el artº 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 nº 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 artº 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 que alteren el actual parcelario la excepción del denominado en la Modificación nº1 del PGOU como “Ámbito A” en el que se permiten agregaciones ó segregaciones que alteren el actual parcelario siempre que se respeten los mínimos establecidos en la Normativa de carácter general relativa a las dimensiones de la parcela mínima

No se permiten incrementos de planta sobre las ya existentes con la excepción del ya mencionado “Ámbito A” en el que se permiten incrementos de planta sobre las ya existentes siempre que éste incremento no afecte al número máximo establecido en las ordenanzas zonales.

Los edificios no catalogados de éste ámbito podrán ser demolidos, tan solo 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 el denominado “ámbito A” en la modificación puntual nº 1 del PGOU, y debido al mal estado general de dichos parámetros básicos sobre todo en lo que a disposición de huecos se refiere, se permitirá el cambio de dichos parámetros, de forma plenamente justificada siempre que la nueva conformación mejore de forma ostensible lo actualmente edificado

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 solo 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 INTERES CULTURAL, de acuerdo con lo dispuesto en el artº 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 este 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 (U.E)**

2.- Aquellos ámbitos que se incorporan del Plan Anterior, se incluyen en esta clase de suelo, definiéndose como **Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I)**.

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 artº 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 los 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 nº 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 m ²
Residencial Unifamiliar Adosada	4.819,36 m ²
Aparcamientos	200,00 m ²

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 (A.P.M)	289,16

8.- Sistema de Actuación

Compensación

9.- Prioridad

Segundo Cuatrienio. Prioridad Baja

Artículo 182.- Área de Actuación nº 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 m ²
SIPS	200,00 m ²
Industrial Básico.....	17.759,54 m ²
Aparcamientos	888,00 m ²

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 (A.P.M)	1.420,76

8.- Sistema de Actuación

Compensación

9.- Prioridad

Segundo Cuatrienio. Prioridad Baja

Artículo 183.- Área de Actuación nº 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 m ²
Residencial Unifamiliar Adosada R2.....	2.388,90 m ²
Residencial Plurifamiliar en Bloque R3.....	1.528,00 m ²
Aparcamientos	414,28 m ²

5.- Edificabilidades

La edificabilidad máxima permitida es de 6.628,54 m²

Residencial Unifamiliar Adosada R2.....	1.433,34 m ²
Residencial Plurifamiliar en Bloque R3.....	5.195,20 m ²

6.- Número de viviendas

El número máximo de viviendas permitidas es de 60 unidades.

7.- Aprovechamientos

Coefficiente 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 nº 4.- AVENIDA DE LA ZARCILLA I

1.- Situación.-

Se localiza dando frente a la Avenida de la Zarcilla, delimitada por esta 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 6.961,62 m²

4.- Superficies según Usos

Espacios libres de Uso y Dominio Público; Verde Básico.....	1.239,00 m ²
Residencial Unifamiliar Adosada R2	2.230,31 m ²
Residencial Plurifamiliar R3	1.671,45 m ²
Aparcamiento Público	434,63 m ²
Otros	520,00 m ²

5.- Edificabilidades

La edificabilidad máxima permitida es de 7.389,10 m²

Residencial Unifamiliar Adosada R2	1.280,13 m ²
Residencial Plurifamiliar en Bloque R3.....	5.673,98 m ²

6.- Número de viviendas

El número máximo de viviendas permitidas es de 51 unidades.

7.- Aprovechamientos

Coeficiente de ponderación de uso y tipología:

R2: 1,43 ; R3: 1,00

El aprovechamiento urbanístico es.

Aprovechamiento Objetivo	7.494,26
R3 - 5673,98 m2, R2 -1820,28 m2	
Aprovechamiento Medio	1,077
El Aprovechamiento Subjetivo	6.134,81
El Aprovechamiento Propiedad Municipal	681,64

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 nº 5.- AVENIDA DE LA ZARCILLA II (REFORMADO)

1.- Situación.-

Se localiza dando frente a la Avenida de la Zarcilla, delimitada por esta 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 y en la esquina noreste que se permite R5.

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 m ²
Residencial Unifamiliar Adosada R2	3.856,90 m ²
Residencial Plurifamiliar R3	1.678,00 m ²
Residencial Unifamiliar R5	702,10 m ²
Aparcamiento	650,10 m ²
Otros	600,00 m ²

5.- Edificabilidades

La edificabilidad máxima permitida es de 10.401,60 m²

Residencial Unifamiliar Adosada R2	2.892,65 m ²
Residencial Plurifamiliar en Bloque R3	7.066,20 m ²
Residencial Unifamiliar Aislada R5	219,71 m ²

6.- Número de viviendas

El número máximo de viviendas permitidas es de 77 unidades.

7.- Aprovechamientos

Coeficientes de ponderación de uso y tipología:

R2: 1,43 ; R3: 1,00 ; R5:-2,86

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 nº 6.- AVENIDA DE LA ZARCILLA III

1.- Situación.-

Se localiza dando frente a la Avenida de la Zarcilla, delimitada por esta 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 m ²
Residencial Unifamiliar Adosada (R2)	5.301,17 m ²
Residencial Plurifamiliar (R3)	1.333,56 m ²
Aparcamientos	600 m ²
Otros.....	670 m ²

5.- Edificabilidades

La edificabilidad máxima permitida es de 9.600 m²

Residencial Unifamiliar Adosada R2.....	5.600,00 m ²
Residencial Plurifamiliar en Bloque R3.....	4.000,00 m ²

6.- Número de viviendas

El número máximo de viviendas permitidas es de 77 unidades.

7.- Aprovechamientos

Coeficientes 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 nº 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 m ²
Residencial Unifamiliar manzana cerrada R1	4.686,39 m ²
Aparcamientos	200,00 m ²

5.- Edificabilidades

La edificabilidad máxima permitida es de 2.811,83 m².

Residencial Unifamiliar Manzana Cerrada	2.811,83 m ²
---	-------------------------

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 nº 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 m ²
Residencial Unifamiliar manzana cerrada R1	4.885,38 m ²

Aparcamientos210,00 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 Angela de la Cruz
- UE-6.- Sor Angela 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 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.
- 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 pormenorizados contemplados en las presentes Ordenanzas de la Edificación.

Artículo 194.- UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 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 m ²
Aparcamiento público	225,19 m ²
Residencial Unifamiliar Adosada R2	7.206,08 m ²

5.- Edificabilidades

La edificabilidad máxima permitida es

Residencial Unifamiliar Adosada R2	3.603,04 m ²
--	-------------------------

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 N° 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 V.P.O.

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 m ²
Aparcamiento público	406,43 m ²
Residencial Plurifamiliar VPO R4.....	1.138,00 m ²
Residencial Unifamiliar VPO R4.....	3.292,00 m ²
Museo del Vino.....	1.561,08 m ²

5.- Edificabilidades

La edificabilidad máxima permitida es de 6.502,80 m²

Residencial Plurifamiliar VPO R4.....	3.869,20 m ²
Residencial Unifamiliar VPO R4.....	2.633,60 m ²

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 N° 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 m ²
Industrial Básico.....	6.800,00 m ²
Aparcamiento público	518,00 m ²

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 Nº 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 10.659,00m²

4.- Superficies según Usos

Espacios libres de Uso y Dominio Público; Verde Básico.....	1.065,90 m ²
Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1	2.445,46 m ²
Plurifamiliar en Bloque R3	3.155,15 m ²
Plurifamiliar VPO RG R4	1.000,00 m ²
Autobuses	460,00 m ² t
Aparcamiento Público	777,84 m ²

5.- Edificabilidades

La edificabilidad máxima permitida es de 12.445,46 m²t⁽¹⁾

Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1	2.445,46 m ² t
Plurifamiliar en Bloque R3	6.800,00 m ² t
Plurifamiliar VPO RG R4	3.200,00 m ² t
Equipamiento sin determinar (incluido en R3)	400,00 m ² t
Autobuses	460,00 m ² 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

Coeficientes de Ponderación de Uso y Tipología:

R1	1,29
R3	1,00
R4	0,57

Aprovechamiento Objetivo

11.772,00

⁽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.

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 N° 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 1.721,00m²

4.- Superficies según Usos

Espacios libres de Uso y Dominio Público; Jardines.....	0,00 m ²
Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1	793,01m ²
Plurifamiliar en Bloque R3	488,86 m ²

5.- Edificabilidades

La edificabilidad máxima permitida es

Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1	475,81 m ²
Plurifamiliar en Bloque R3	1.662,12 m ²

6.- Número de viviendas

El número máximo de viviendas permitidas es de 19 unidades.

7.- Aprovechamientos

El aprovechamiento urbanístico es de 2.273,87 m²

Coeficientes 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 N° 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 m ²
Plurifamiliar en Bloque R3	2.749,39 m ²
Garajes en planta sótano, rotativos.....	4.400,53 m ²

5.- Edificabilidades

La edificabilidad máxima permitida es

Plurifamiliar en Bloque R3	9.347,93 m ²
----------------------------------	-------------------------

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

Coeficiente 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 Nº 7 .- Mercado (REFORMADO)

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 1.324,93 m²

Equipamiento Terciario	Superficie suelo	173,18 m ²
	Edificabilidad	254,31 m ²
	Ocupación	7,6 %

Resto viario.

5.- Sistema de Actuación

Actuación pública

6.- Prioridad

Primer Cuatrienio.- Prioridad

Artículo 201.- UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 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.

Coeficiente de Ponderación de Uso y Tipología 1

Aprovechamiento Objetivo	1.782,11
Aprovechamiento Medio	0,39
Aprovechamiento Subjetivo	1.603,90

8.- Sistema de Actuación

Compensación

9.- Prioridad

Segundo Cuatrienio.- Prioridad Baja

Artículo 202.- UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 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 R1419,21 m²

5.- Edificabilidades

La edificabilidad máxima permitida es:

Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1251,53 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.

Coeficiente de Ponderación de Uso y Tipología 1.

Aprovechamiento Objetivo	252,00
Aprovechamiento Medio	0,44
Aprovechamiento Subjetivo	226,80

8.- Sistema de Actuación

Expropiación

9.- Prioridad

Primer Cuatrienio.- Prioridad Media

Artículo 203.- UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 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 m ²
Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1	2.681,76 m ²
Aparcamientos públicos	100,57 m ²

5.- Edificabilidades

La edificabilidad máxima permitida es

Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1	1.609,06 m ²
---	-------------------------

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

Coeficiente 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 esta 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:
 - a.- delimitación del ámbito en el que se pretende actuar
 - b.- ordenación del citado ámbito por medio de Estudio de Detalles⁽²⁾

⁽²⁾ De acuerdo con lo establecido en el apartado a del artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

- c.- proyecto de urbanización del espacio público
- d.- proyecto de reparcelación
- e.- 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 modificara 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 Rgtº 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, procedera a no reservarse, aplicándosele los criterios 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.

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 (S.U.S.)

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 Industria
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 Nº 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 limítrofes.
- 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 total54.120,00 m².
- Industrial básico (IB)24.860,00m².

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 m²t
- 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.- N° 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			m2 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 (A.P.M)			0,04512	2.706,00

6.3.- Sistema de actuación: Compensación

6.4.- Iniciativa: Pública

6.5.- Programación: Segundo cuatrienio

Artículo 211.- SECTOR N° 2: RECINTO FERIA

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.

5.3.- Edificabilidades:

- Residencial Unifamiliar Adosada R2 12.384,93 m²
- Residencial Plurifamiliar en Bloque R3 18.956,52 m²
- Residencial VPO Bloque R4 18.956,52 m²

5.4.- Número máximo de viviendas

Como máximo se podrán realizar un total de 410 unidades.

R2.- 88 unidades

R3.- 158 unidades

R4.- 164 unidades

5.5.- N° máximo de plantas:

El número de plantas de la edificación está ligado a las normas de carácter general que se contempla para el Uso que se define.

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 residencial, en el caso de ser estas inferiores a las contempladas en el cuadro resumen del SUS, se aplicarán estas, salvo el viario que tiene carácter informativo.

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 2: R3.- Residencial plurifamiliar

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos del sector:

Superficie	107.722,00	Uso Dominante	R3	0,7
Coeficiente		m2 techo	unidades	
Ponderación		Modificado	aprovechamiento	
R1	0,90	1,29	0,00	0,00
R2	1,00	1,43	12.384,93	17.710,45
R3	0,70	1,00	18.956,52	18.956,52
R4	0,40	0,57	18.956,52	10.805,22
R5	2,00	2,86	0,00	0,00
IB	0,60	0,86	0,00	0,00
IT	0,55	0,79	0,00	0,00
TER	0,50	0,71	0,00	0,00
Coeficiente de localización				1,00
Coeficiente de geotecnia				1,05
Coeficiente de infraestructuras				1,05
TOTALES			50.297,97	52.338,09
Aprovechamientos			ua/m ²	unidades
Medio			0,48586	52.338,09
Subjetivo			0,43727	47.104,28
Propiedad Municipal (A.P.M)			0,04859	5.233,81

6.3.- Sistema de actuación: Compensación

6.4.- Iniciativa: Pública

6.5.- Programación: Primer Cuatrienio.

Artículo 212.- SECTOR N° 3: CAMINO DE ROCIANA

1.- Superficie total: 64.028 m².

Delimitación: El sector delimitado tiene forma irregular, se desarrolla en el lado Sur-Oeste de la localidad de la Palma del Condado, discurriendo entre las traseras de las edificaciones localizadas a lo largo de la calle Mantua, Calvario, Zorzalejo y Acebuche, con el límite Este en el Camino de Rociana..

2.- Objetivos:

Los objetivos adjudicados a este sector son:

1.- Completar la trama urbana de la Palma por esta zona, hasta alcanzar el límite del Sector establecido en los planos de Ordenación.

2.- Definir un parque lineal a lo largo del límite inferior, continuación del localizado a lo largo del Arroyo del Cañuelo, en el Sector anterior.

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

1.- Dar continuidad al viario local de conexión con los restantes sectores del Suelo Urbanizable.

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 64.028,00 m².
- Residencial Unifamiliar Adosada R2 16.543,45 m²
- Residencial Plurifamiliar en Bloque R3 3.545,03 m²
- Residencial VPO Bloque R4 3.545,03 m²

5.2.- Usos:

- Obligatorio: Residencial
- Compatibles: Usos Terciarios, Dotacional privado y público, especialmente el comercial.
- Servicios de infraestructuras y de transporte.

5.3.- Edificabilidades:

- Residencial Unifamiliar Adosada R2 16.212,58 m²

- Residencial Plurifamiliar en Bloque R3.....7.090,05 m²
- Residencial VPO Bloque R4.....7.090,05m²

5.4.- Número máximo de viviendas

Como máximo se podrán realizar un total de 246 unidades.

- R2.- 116 unidades.
- R3.- 59 unidades.
- R4.- 71 unidades.

5.5.- N° máximo de plantas:

El número de plantas de la edificación está ligado a las normas de carácter general que se contempla para los Usos que se definen.

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 residencial. En el caso de ser estas inferiores a las contempladas en el cuadro resumen del SUS, se aplicarán las contenidas en dicho cuadro, salvo la del viario que tiene carácter informativo.

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 3: R2.- Residencial unifamiliar adosada

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos del sector:

	64.028,00	Uso Dominante	R2	1
Superficie				
Coeficiente			m2 techo	unidades aprovechamiento
Ponderación		Modificado		
R1	0,90	0,90	0,00	0,00
R2	1,00	1,00	16.212,58	16.212,58
R3	0,70	0,70	7.090,05	4.963,04
R4	0,40	0,40	7.090,05	2.836,02
R5	2,00	2,00	0,00	0,00
IB	0,60	0,60	0,00	0,00
IT	0,55	0,55	0,00	0,00
TER	0,50	0,50	0,00	0,00
Coeficiente de localización				1,00
Coeficiente de geotecnia				1,05
Coeficiente de infraestructuras				1,05
TOTALES			30.392,68	26.472,83
Aprovechamientos			ua/m ²	unidades
Medio			0,41346	26.472,83
Subjetivo			0,37211	23.825,55
Propiedad Municipal (A.P.M)			0,04135	2.647,28

6.3.- Sistema de actuación: Compensación

6.4.- Iniciativa: Privada

6.5.- Programación: Segundo Cuatrienio

Artículo 213.- SECTOR N° 4: CALLE NARANJO

1.- Superficie total: 16.652,00 m².

Delimitación: El sector delimitado tiene forma irregular, asimilable a un rectángulo, limita por el Norte con las traseras que dan a la Avenida de Sevilla, por el Sur con el trazado del Canal del Arroyo del Tortillo, por el Oeste con la calle del Naranjo y por el Este con la Barriada de Santa Cruz.

2.- Objetivos:

Los objetivos adjudicados a este sector son:

1.- Completar la trama urbana de la Palma por esta zona, hasta alcanzar el límite del Sector establecido en los planos de Ordenación.

2.- Definir un parque lineal a lo largo del límite inferior, dentro de la zona de policía y servidumbre de protección del cauce

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

1.- Dar continuidad al viario local de conexión con los restantes sectores del Suelo Urbanizable.

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	16.652,00 m²
- Residencial Unifamiliar Adosada R2.....	4.898,95 m²
- Residencial Plurifamiliar en Bloque R3.....	1.049,78 m²
- Residencial VPO Bloque R4.....	1.049,78 m²

5.2.- Usos:

- Obligatorio: Residencial

- Compatibles: Usos Terciarios, Dotacional privado y público, especialmente el comercial.

- Servicios de infraestructuras y de transporte.

5.3.- Edificabilidades:

- Residencial Unifamiliar Adosada R2 4.613,56 m²
- Residencial Plurifamiliar en Bloque R3 2.000,55 m²
- Residencial VPO Bloque R4 2.009,50 m²

5.4.- Número máximo de viviendas

Como máximo se podrán realizar un total de 73 unidades.

R2.- 35 unidades.

R3.- 17 unidades.

R4.- 21 unidades.

5.5.- N° máximo de plantas:

El número de plantas de la edificación está ligado a las normas de carácter general que se contempla para el Uso Residencial que se determina.

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 Residencial. En el caso de que estas sean inferiores a las contenidas en el Cuadro resumen del SUS, se aplicaran estas, salvo las relativas al viario que tiene carácter informativo.

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 4: R2.- Residencial unifamiliar adosada.

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos del sector:

Superficie	16.652	Uso Dominante	R2	1
Coeficiente		m2 techo		unidades aprovechamiento
Ponderación		Modificado		
R1	0,90	0,90	0,00	0,00
R2	1,00	1,00	4.603,61	4.603,61
R3	0,70	0,70	2.000,55	1.400,39
R4	0,40	0,40	2.009,50	803,76
R5	2,00	2,00	0,00	0,00
IB	0,60	0,60	0,00	0,00
IT	0,55	0,55	0,00	0,00
TER	0,50	0,50	0,00	0,00
Coeficiente de localización				1,00
Coeficiente de geotecnia				1,05
Coeficiente de infraestructuras				1,05
TOTALES		8.614,66		7.505,56
Aprovechamientos		ua/m ²		unidades
Medio		0,45061		7.505,56
Subjetivo		0,40555		6.755,00
Propiedad Municipal (A.P.M)		0,04506		750,56

6.3.- Sistema de actuación: Compensación

6.4.- Iniciativa: Privada

6.5.- Programación: Segundo Cuatrienio

Artículo 214.- SECTOR Nº 5: EL RANAL

1.- Superficie total: 65.057 m².

Delimitación: El sector delimitado tiene forma rectangular, localizado dando frente a la Avenida de Sevilla, y por el Este, Sur y Oeste, con terrenos de cultivo.

2.- Los objetivos adjudicados a este sector son:

1.- Realizar un polígono residencial destinado de forma íntegra a VPO..

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

1.- Dar continuidad al viario local de conexión con los restantes sectores del Suelo Urbanizable.

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.

5.- Condiciones Urbanísticas para la Ordenación:

5.1.- Superficies:

- Superficie total 65.057,00 m².

- Residencial VPO, Unifamiliar o Plurifamiliar R4..... 20.634,20 m²

5.2.- Usos:

- Obligatorio: Residencial Plurifamiliar o unifamiliar VPO R4

- Compatibles: Usos Terciarios, Dotacional privado y público, especialmente el comercial.

- Servicios de infraestructuras y de transporte.

5.3.- Edificabilidades:

- Residencial VPO, Unifamiliar y/o Bloque R4..... 35.078,14 m²

5.4.- Número máximo de viviendas

Como máximo se podrán realizar un total de 351 unidades, en su totalidad del VPO, en sus diversos regímenes.

5.5.- N° máximo de plantas:

El número de plantas de la edificación está ligado a las normas de carácter general que se contempla para el Uso residencial, unifamiliar o plurifamiliar.

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 Residencial. En el caso de ser estas inferiores a las contempladas en el cuadro resumen del SUS, se aplicarán estas, con la salvedad del sistema viario que tiene carácter informativo.

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 5: R4.- Residencial VPO

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos del sector:

Superficie	65.057,00	Uso Dominante	R4	0,4
Coeficiente		m2 techo	unidades	aprovechamiento
Ponderación		Modificado		
R1	0,90	2,25	0,00	0,00
R2	1,00	2,50	0,00	0,00
R3	0,70	1,75	0,00	0,00
R4	0,40	1,00	35.078,00	35.078,00
R5	2,00	5,00	0,00	0,00
IB	0,60	1,50	0,00	0,00
IT	0,55	1,38	0,00	0,00
TER	0,50	1,25	0,00	0,00
Coeficiente de localización				0,95
Coeficiente de geotecnia				1,00
Coeficiente de infraestructuras				0,95
TOTALES		35.078,00		31.657,90
Aprovechamientos		ua/m ²		unidades
Medio		0,48662		31.657,89
Subjetivo		0,43796		28.492,10
Propiedad Municipal (A.P.M)		0,04866		3.165,79

6.3.- Sistema de actuación: Compensación

6.4.- Iniciativa: Pública

6.5.- Programación: Primer Cuatrienio.

Artículo 215.- SECTOR N° 6 - AVENIDA DE SEVILLA

1.- Superficie total: 11.861,00 m²

Delimitación: El Sector queda delimitado por el Norte por una linde que lo separa de una finca bordeada por el desvío de la A-472, por el Este por el trazo de este desvío, por el Sur con las parcelas localizadas frente a la Avenida Ciudad de Sevilla, y por el Oeste con el Canal del Tortilla, que lo separa de los terrenos ocupados por la casa cuartel de la Guardia Civil.

2.- Objetivos:

Los objetivos adjudicados a este sector son:

1.- Obtener unos terrenos para destinarlos al Uso Terciario y Dotacional sanitario de uso privado.

2.- Completar con uso residencial en bloque de vivienda de protección oficial.

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

1.- Establecer conexiones autónomas con la Avenida Ciudad de Sevilla.

2.- Establecer el nudo de conexión con la A-472 y su entronque con la Avenida de la Constitución.

3.- Disponer los espacios libres de manera que se proteja el sector de los tráfico que discurren por la A-472.

4.- Normativa de aplicación:

Le es de aplicación lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 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.....11.861,00 m²

5.2.- Usos:

- Global Terciario.

5.3.- Edificabilidades:

0,92m²t/m²s

5.4.- Número máximo de viviendas

Como máximo se podrá realizar un total de 42 unidades.

6. - Condiciones urbanísticas para la gestión.

6. 1.- Usos: Uso característico del área de reparto AR-SUO 6: TER

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos del sector:

Aprovechamientos	ua/m ²	unidades
Medio	0,7351	8.718,85
Subjetivo	0,6616	871,89
Propiedad Municipal (A.P.M)	0,07351	7.846,96

ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

5.- Condiciones Urbanísticas para la Ordenación:

5.1. Superficies:

- Residencial Plurifamiliar en bloque R4.....	1.311,00 m ²
- Dotacional sanitario privado	1.919,34 m ²
- Terciario.....	3.875,00 m ²

5.2.- Usos:

- Obligatorio: Residencial y Terciario.

5.3.- Edificabilidades:

- Residencial Plurifamiliar en Bloque R4	3.632,00 m ²
- Dotacional sanitario privado.....	5.579,00 m ²
- Terciario.....	1.684,00 m ²

5.5.- Número máximo de plantas:

El número de plantas de la edificación queda definido en la ordenación pormenorizada para cada uso contemplado en el Sector.

5.6.- Reserva para dotaciones:

Serán las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta que el sector desarrolla un suelo terciario y residencial. En el caso de ser inferiores a las contempladas en el Cuadro resumen del SUO, se aplicarán estas salvo la relativa al viario que tiene carácter informativo.

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 Suelo Urbanizable Ordenado PP6 que se redacte.

6. - Condiciones urbanísticas para la gestión.

Superficie	11.861,00 m ²	Uso Dominante	TER	0,50
Coficiente	m2 techo	unidades aprovechamiento	Ponderación	Modificado
R1	0,90	1,80	0,00	0,00
R2	1,00	2,00	0,00	0,00
R3	0,70	1,40	0,00	0,00
R4	0,40	0,80	3.632,00	2.491,20
R5	2,00	4,00	0,00	0,00
IB	0,60	1,20	0,00	0,00
IT	0,55	1,10	0,00	0,00
TER	0,50	1,00	7.263,61	6.227,64
Coeficiente de localización				0,95
Coeficiente de geotecnia				0,95
Coeficiente de infraestructuras				0,95
TOTALES				8.718,84

6.3.- Sistema de actuación: Compensación.

6.4.- Iniciativa: Privada.

6.5.- Programación: Segundo Cuatrienio.

Artículo 216.- SECTOR Nº 7 - AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN

1.- Superficie total: 57.470 m².

Delimitación: El Sector se localiza en el Norte del núcleo de la Palma, limita por el Norte con el trazado del ferrocarril, por el Este y Sur con las traseras de la calle Alpizar y Manuel Siurot, por el Oeste con la calle de la Vega de Pérez Flores.

2.- Objetivos:

Los objetivos adjudicados a este sector son:

1.- Completar la trama urbana de la Palma por esta zona, hasta alcanzar el límite del Sector establecido en los planos de Ordenación.

2.- Obtener los terrenos destinados a la prolongación de la Avenida de la Constitución.

3.- Obtener un frente unificado de bloques, continuidad de los que se desarrollan en los primeros tramos de esta Avenida.

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

Siendo un sector ya ordenado, corresponde su desarrollo por medio de los oportunos instrumentos de urbanización y gestión.

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.

5.- Condiciones Urbanísticas para la Ordenación:

5.1.- Superficies:

- Superficie total	57.470,00 m ²
- Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1	5.634,45 m ²
- Residencial Unifamiliar Adosada R2	14.100,50 m ²
- Residencial Plurifamiliar en Bloque R3	4.143,00 m ²
- Residencial VPO Bloque R4	1.576,90 m ²

5.2.- Usos:

- Obligatorio: Residencial en las diversas tipologías definidas.

- Compatibles: Usos Terciarios, Dotacional privado y público, especialmente el comercial.

- Servicios de infraestructuras y de transporte.

5.3.- Edificabilidades:

- Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada R1 5.839,11 m²
- Residencial Unifamiliar Adosada R2. 12.100,00 m²
- Residencial Plurifamiliar en Bloque R3. 11.710,00 m²
- Residencial VPO Bloque R4. 3.942,25 m²

5.4.- Número máximo de viviendas

Como máximo se podrán realizar un total de 250 unidades.

R1.- 33 unidades

R2.- 93 unidades

R3.- 80 unidades

R4.- 44 unidades

5.5.- Nº máximo de plantas:

El número de plantas de la edificación está ligado a las normas de carácter general que se contempla para el Residencial.

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 Residencial.

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. Se permite en la R2 un retranqueo máximo de SEIS (6,00) m. desde la alineación de fachada definida por el presente Plan General. La composición arquitectónica de la R3 será libre, con la limitación de no incrementar la altura máxima permitida.

6.- Condiciones urbanísticas para la gestión:

6.1.- Usos:

Uso característico del área de reparto AR-SUS 7: R2.- Residencial unifamiliar adosada

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos del sector:

Superficie	57.470,00
------------	-----------

Uso Dominante	R2
---------------	----

<u>Coeficiente Ponderación Modificado</u>	<u>m2 techo</u>	<u>Unidades Aprovechamiento</u>
--	------------------------	--

R1	0,90	0,90	5.839,11	5.255,20
R2	1,00	1,00	12.100,00	12.100,00
R3	0,70	0,70	11.710,00	8.197,00
R4	0,40	0,40	3.942,25	1.576,90
R5	2,00	2,00	0,00	0,00
IB	0,60	0,60	0,00	0,00
IT	0,55	0,55	0,00	0,00
TER	0,50	0,50	0,00	0,00
Coeficiente de localización				1,00
Coeficiente de geotecnia				1,00
Coeficiente de infraestructuras				1,00
TOTALES			33.591,36	27.129,10

<u>Aprovechamientos</u>	<u>ua/m²</u>	<u>unidades</u>
Medio	0,47206	27.129,10
Subjetivo	0,42485	24.416,19
Propiedad Municipal (A.P.M)	0,04721	2.712,91

6.3.- Sistema de actuación: Compensación.

6.4.- Iniciativa: Privada.

6.5.- Programación: Primer Cuatrienio.

Artículo 217.- SECTOR N° 8 - MIXTO A-49

1.- Superficie total: 117.052 m².

Delimitación: El sector delimitado tiene forma trapezoidal, localizado al Sur del término municipal, dando frente a la carretera A-493 de Bollullos a la Palma, quedando limitado por el Norte y Este por el Polígono Industrial de la Dehesa, por el Sur por la A-49 y por el Oeste por la carretera A-493, antes citada.

2.- Objetivos:

Los objetivos adjudicados a este sector son:

1.- Definir, un área residencial y terciaria vinculada a la Autovía A-49 y la A-493 a la Palma del Condado.

2.- Obtener un espacio libre paralelo a la carretera antes citada como pantalla vegetal, con la dimensión marcada por la legislación de carreteras, y como mínimo de 50 metros.

3.- Iniciar el viario de servicio que discurra paralelo a la A-493, por este lado.

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

1.- Coordinar el trazado de este polígono con el de la Dehesa, de manera que se establezcan rasantes y alineaciones comunes, teniendo en cuenta el desarrollo posterior del SUNS nº 6.

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, por lo que deberá ser informado por la Dirección General de Carreteras.

5.- Condiciones Urbanísticas para la Ordenación:

5.1.- Superficies:

- Superficie total	117.052,00 m².
- Residencial R2	24.428,49 m²
- Residencial R5	46.200,00 m²
- Terciario (T).....	17.646,34 m².

5.2.- Usos:

- Global.- Residencial

- Compatibles: Usos Terciarios, Dotacional privado y público, especialmente el comercial.

- Servicios de infraestructuras y de transporte.

5.3.- Edificabilidades:

- Total	59.392,36 m ² t
Residencial R2.....	23.939,92 m ² t
Residencial R5.....	23.100,00 m ² t
Terciario	12.352,44 m ² t

5.4.- Número máximo de viviendas

299 unidades

R2.- 171 unidades

R5.- 128 unidades

5.5.- N° máximo de plantas:

El número máximo de plantas de la edificación será de Dos y Cuatro.

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 residencial mixto. En el caso de ser menores a las contempladas en el cuadro resumen del SUS, se aplicarán estas, salvo el viario que en dicho cuadro tiene carácter informativo.

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 8: R5.- Viviendas aisladas o pareadas.

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos del sector:

Superficie	117.052,00	Uso Dominante	R5	2
Coeficiente		m2 techo		unidades
Ponderación	Modificado			aprovechamiento
R1	0,90	0,45	0,00	0,00
R2	1,00	0,50	23.939,92	11.969,96
R3	0,70	0,35	0,00	0,00
R4	0,40	0,20	0,00	0,00
R5	2,00	1,00	23.100,00	23.100,00
IB	0,60	0,30	0,00	0,00
IT	0,55	0,28	0,00	0,00
TER	0,50	0,25	12.352,44	3.088,11
Coeficiente de localización				1,15
Coeficiente de geotecnia				1,10
Coeficiente de infraestructura				1,10
TOTALES			59.392,36	53.096,95
Aprovechamientos			ua/m ²	unidades
Medio			0,45362	53.096,95
Subjetivo			0,40826	47.787,26
Propiedad Municipal (A.P.M)			0,04536	5.309,70

6.3.- Sistema de actuación: Compensación

6.4.- Iniciativa: Privada

6.5.- Programación: Primer cuatrienio

6.6.- El Sector se integrará en una Entidad de Conservación junto con el Sector nº 9 del Suelo Urbanizable Sectorizado y el número 6 del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 218-E.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO Nº 9 - MIXTO LA DEHESA

1.-Ordenación estructural

Superficie total: 233.815 m².

Delimitación: El Sector delimitado se desarrolla a lo largo de la carretera A-493 de Bollullos par del Condado a la Palma del Condado, dentro del ámbito de la Dehesa Municipal de la Palma, entre el Suelo Urbanizable Sectorizado nº 8 y el Suelo No Urbanizable.

La ordenación del sector se basa en una franja verde paralela a la carretera, acceso a través de una rotonda existente y otra rotonda de nueva creación ubicada más al norte y que se trata de un sistema general que sirve de acceso al SUO-9 y API PP1.4 y PP1.5 cuyo propietario es AVRA, y cuya construcción se realizará mediante convenio de ambos sectores.

2.- Objetivos:

Los objetivos adjudicados a este sector son:

- 1.- Definir un área industrial y terciaria a la derecha de la A-493, aprovechando la localización estratégica de esta situación.
- 2.- Obtener un espacio libre paralelo a la carretera antes citada como pantalla vegetal, con la dimensión marcada por la legislación de Carreteras y como mínimo de 50 metros.
- 3.- Iniciar el viario de servicio que discurra paralelo a la A-493, por este lado.
- 4.- Ejecutar una nueva rotonda de acceso en la zona norte que en un futuro sirva de acceso al SUO-1.4 y SUO-1.5.

3.- 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

4.- Condiciones Urbanísticas para la Ordenación:

4.1.- Superficies:
- Superficie total 233.815,00 m².

4.2.- Usos:
- Global: Industrial
- Sistema General Rotonda

4.3.- Edificabilidades:
-Total 116.907,50 m²t

5.- Condiciones urbanísticas para la gestión.

5.1.- Usos:
Uso característico del área de reparto AR-SUO 9: Industrial básico

5.2.- Coeficiente de ponderación de los usos del sector:

Superficie	233.815,00	Uso Dominante	IB	1
Coeficiente		m2	unidades	
Ponderación	Modificado	techo	aprovechamiento	

R1	1,50	1,50	0,00	0,00
R2	1,67	1,67	0,00	0,00
R3	1,17	1,17	0,00	0,00
R4	0,67	0,67	0,00	0,00
R5	3,33	3,33	0,00	0,00
IB	1,00	1,00	108.661,00	99.343,84
IT	0,92	0,92	0,00	0,00
TE	0,83	0,83	8.246,00	6.176,87
R				
Coeficiente de localización				0,95
Coeficiente de geotecnia				1,00
Coeficiente de infraestructuras				0,95
TOTALES			116.907,50	105.520,71
Aprovechamientos			ua/m ²	unidades
Medio			0,4513	105.520,71
Subjetivo			0,4062	94.968,63
Propiedad Municipal (A.P.M)			0,0451	10.552,08

Artículo 218-P.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO N° 9 - MIXTO LA DEHESA

1.-Ordenación pormenorizada

En el interior se ordenan en grandes manzanas industriales con una calle paralela a la carretera en la zona más alejada colindante con el suelo urbanizable no sectorizado 6 que circunda y distribuye todo el sector y calles perpendiculares que distribuyen a las grandes manzanas industriales creadas. Se ubican dos parcelas cercanas a la entrada al sector y las dotaciones deportiva y social juntas con el objetivo de concentrar los usos públicos para un mejor aprovechamiento.

4.- Condiciones Urbanísticas para la Ordenación:

4.1.- Superficies:

- Industrial IB 124.880,00 m².
- Terciario T 8.285,00 m².

4.2.- Usos:

- Compatibles: Terciario
- Uso Dotacional privado y público.
- Servicios de infraestructuras y de transporte.

4.3.- Edificabilidades:

- Industrial I(B): 108.661,00 m²t
- Terciario (T): 8.246,00 m²t

4.5.- N° máximo de plantas:

El número de plantas de la edificación para el uso industrial será de una planta, pudiéndose construir entreplantas de hasta un 25% sin que compute edificabilidad. Para el uso terciario será de 2 plantas máximo. Para usos dotacionales el número máximo de plantas será de 4 si la legislación sectorial lo permite. Las edificaciones bajo rasante no computarán edificabilidad.

4.6.- Reserva para dotaciones:

Serán las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta que el sector desarrolla un uso industrial, en el caso de ser menores de las contempladas en el cuadro resumen del SUO, se aplicarán estas, salvo el viario que tiene carácter informativo.

Plazas de aparcamiento 1.179 plazas de coches (1 por cada 100 m²t), de las que 87 son reservadas para personas con movilidad reducida 40 plazas de motos

4.7.- Ordenanzas de aplicación específicas:

Establecidas en el TITULO VI de las Ordenanzas de edificación

Las actuaciones dotacionales, de interés público y social públicas, no computarán edificabilidad.

5.- Condiciones urbanísticas para la gestión.

5.2.- Coeficiente de ponderación de los usos del sector:

Superficie	233.815,00	Uso Dominante	IB	1
Coeficiente		m2 techo	unidades aprovechamiento	
Ponderación	Modificado			
R1	1,50 1,50	0,00	0,00	
R2	1,67 1,67	0,00	0,00	
R3	1,17 1,17	0,00	0,00	
R4	0,67 0,67	0,00	0,00	
R5	3,33 3,33	0,00	0,00	
IB	1,00 1,00	108.661,00	99.343,84	
IT	0,92 0,92	0,00	0,00	
TER	0,83 0,83	8.246,00	6.176,87	
Coeficiente de localización			0,95	
Coeficiente de geotecnia			1,00	
Coeficiente de infraestructuras			0,95	
TOTALES		116.907,50	105.520,71	
Aprovechamientos		ua/m ²	unidades	
Medio		0,4513	105.520,71	
Subjetivo		0,4062	94.968,63	
Propiedad Municipal (A.P.M)		0,0451	10.552,08	

5.3.- Sistema de actuación: Compensación

5.4.- Iniciativa: Privada

5.5.- Programación: 4 años

Artículo 219.- SECTOR N°10.- Cuesta de la Gitana

1.- Superficie total:.....45.767,00 m²

Delimitación:

- El ámbito del S.U.N.S -6 se localiza en el tramo de la A-472, entre la Palma del Condado y Villalba.

La delimitación figura en los Planos de Ordenación y Gestión

2.- Objetivos

- Formalizar el último polígono industrial apoyado en la A-472
- Cobijar la instalación industrial existente

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

Coordinar el trazado de este Polígono Industrial con la industria existente dentro del ámbito

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 de la Ordenación

5.1.- Superficies

- Superficie total..... 45.767,00 m²

5.2.- Usos

- Industrial Básico (IB)..... 26.460,00 m²

Compatibles:

- Terciario
- Dotacional
- Servicios de infraestructuras y transportes.

5.3.- Edificabilidades

- Industrial Básico (IB)..... 22.883,50 m²/t

5.4.- Reserva de dotaciones y otras cargas.

Serán las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento, en el caso de ser inferiores a las contempladas en el cuadro resumen del SUS, se aplicarán estas, salvo las señaladas para el viario que tiene carácter informativo.

5.5.- Ordenanzas de aplicación

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del PGOU.

Las específicas o zonales serán las que se establezcan en el Planeamiento de desarrollo.

6.- Condiciones urbanísticas para la gestión.

6.1.- Usos:

Uso característico del área de reparto AR-SUS 11: R5.- Industrial Básico

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos del sector:

Superficie	45.767,00	Uso Dominante	R5	0,6
Coeficiente		m2 techo		unidades
Ponderación	Modificado			aprovechamiento
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	22.883,50	22.883,50
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			22.883,50	20.652,36
Aprovechamientos			ua/m²	unidades
Medio			0,45125	20.652,36
Subjetivo			0,40613	18.587,12
Propiedad Municipal (A.P.M)			0,04512	2.065,24

6.3.- Sistema de actuación: Compensación

6.4.- Iniciativa: Pública

6.5.- Programación: Segundo Cuatrienio.

Sección Segunda.- Suelo Urbanizable No Sectorizado (S.U.N.S)

Artículo 220.- Régimen urbanístico de este Suelo

Será el contenido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre)

1. *Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo anterior.*

2. *Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de esta Ley para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.*

Artículo 221.- Delimitación de ámbitos

Se delimitan los siguientes ámbitos a desarrollar mediante los correspondientes Proyectos de Sectorización, regulados por lo establecido en el artículo 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SUNS 1.- A-472

SUNS 2.- FERROCARRIL

SUNS 3.- LAS LADERAS

SUNS 4.- ARROYO DE LAS CAÑADAS

SUNS 5.- EL RANAL

SUNS 6.- LA DEHESA

SUNS 7.- CAMPO DE GOLF

Artículo 222.- SUNS 1.- A-472

1.- Superficie total:.....25.846 m²

Delimitación:

- El ámbito del S.U.N.S nº1 está limitado por el Norte por el límite por el impuesto, por el Este con el Suelo Urbano Industrial, por el Sur con la A-472 y por el Oeste por el propio límite que se impone.

La delimitación figura en los Planos de Ordenación y Gestión

2.- Objetivos

- Formalizar el último polígono industrial apoyado en la A-472
- Cobijar la instalación industrial existente

3.- Condiciones Urbanísticas de la Ordenación

3.1.- Superficies

- Superficie total..... 25.846,00 m²

3.2.- Usos

- Industrial Básico (IB)..... 14.475 m²

Compatibles:

- Terciario
- Dotacional
- Servicios de infraestructuras y transportes.

3.3.- Edificabilidades

- Industrial Básico (IB).....11.580,00 m²/t

3.4.- Reserva de dotaciones y otras cargas.

Serán las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento.

Las reservas de dotaciones locales se calcularán para el conjunto del ámbito del S.U.N.S, con independencia de que éste pueda subdividirse en unidades de ejecución.

3.5.- Ordenanzas de aplicación

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del PGOU.

Las específicas o zonales serán las que se establezcan en el Planeamiento de desarrollo.

4.- Condiciones urbanísticas de gestión

4.1.- Uso característico del AR. S.U.N.S1 IB.- Industrial Básico

5.- Incompatibilidades

a.- Hasta tanto no se desarrollen los Planes de Sectorización, y el o los correspondientes Planes Parciales, no podrá realizar en este suelo ninguna edificación, salvo las expresamente autorizables de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b.- Son usos incompatibles todos los residenciales.

c.- En ningún caso este desarrollo podrá realizarse hasta tanto el tramo del Suelo Urbano sin Urbanizar colindante con el mismo, haya alcanzado el nivel de urbanización requerido por las Normas, salvo en el caso de que el Sector, aprobados sus correspondientes instrumentos de planeamiento, acometa a su costa las conexiones con las redes infraestructurales, no pudiendo repercutir sus costes en los restantes suelos.

d.- Deberá resolver la conexión con la HV-5131, y ser informado el documento de desarrollo por el titular de la citada vía.

e.- Se deberá desarrollar en un sólo Sector.

Artículo 223.- S.U.N.S. 2.- FERROCARRIL

1.- Superficie total..... 69.629,00 m²

Delimitación.

- Limita por el Norte con la carretera A-472, por el Sur con el trazado del Ferrocarril, por el Oeste con las traseras de las edificaciones que se localizan a continuación de la calle Pilar y por el Este con la parcela ocupada por la Bodega situada dando frente a la vía que discurre a lo largo del Arroyo de la Pescadería.

2.- Objetivos

- Obtención de Suelos Destinados a Residencial, mas cercanos al trazado ferroviario y Suelos Industriales localizados a lo largo de la carretera A.472.

Definición de una trama urbana que de respuesta a la Avenida de la Constitución, en el otro lado del Ferrocarril. Se dise ará con idéntico criterio y dimensionado de la Avenida de la Constitución, desarrollándose en todo el frente ferroviario.

Establecimiento de dos conexiones de circulación rodada entre ambos extremos del Sector delimitado, cargándose al Sector los costes de los mismos.

Obtención de un Sistema Local Verde de importancia, dando frente al sistema viario definido anteriormente.

3.- Condiciones urbanísticas de la ordenación.

3.1.- Superficies

- Superficie total..... 69.629,00 m²

Industrial 11.667,24 m²

Residencial 27.223,56 m²

3.2.- Usos

Residencial Plurifamiliar, libre y de VPO, (R3 Y R4)
(el porcentaje mínimo del R4 será del 30%)

Industrial Básico (IB)

- Espacios libres:

Mínimo el 20 % de la superficie del ámbito que se delimita

- Compatibles:

- Terciario

- Dotacional

- Servicios de infraestructuras y transportes.

3.3.- Edificabilidades

- Usos Residenciales.....22.468,00 m²/t

- Uso Industrial.....7.703,00 m²/t

3.4.- Número máximo de viviendas

- 225 viviendas en total

3.5.- Nº máximo de plantas

- Cuatro (4)

3.6.- Ordenanzas de aplicación.

- Las generales del P.G.O.U.

3.7.- Condiciones de desarrollo

El Plan de Sectorización, en función de las demandas existentes en la zona, delimitará el número de viviendas que haya de desarrollarse en cada tipología, siendo mayoritario el R3

4.- Condiciones Urbanísticas de Gestión

4.1.- Uso Característico del SUNS 2.- Residencial en Bloque R3

5.- Incompatibilidades

a.- Hasta tanto no se desarrollen los Planes de Sectorización, y los correspondientes Planes Parciales, no podrá realizarse en este suelo ninguna edificación, salvo las expresamente autorizables de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b.- No podrán desarrollarse los Usos residenciales de este ámbito sin que previamente se hayan alcanzado acuerdos para la conexión entre éste y el resto de la trama urbana, salvando el cinturón que supone el trazado ferroviario.

c.- El Plan de Sectorización podrá dividir éste ámbito en dos Sectores, resolviendo, en todo caso los problemas de conexión que el mismo documento definirá como vinculante.

Artículo 224.- S.U.N.S 3.- LAS LADERAS

1.- Superficie total..... 66.133,00 m²

Delimitación.

- Localizado en el extremo Oeste de la Palma del Condado, queda delimitado por el Norte con la vía de acceso al núcleo desde el trazado de la A-472, por el Este con las traseras de las edificaciones que dan frente a la calle Orujo, Baratilla, Luis Rosales, Vicente Alexandre, Cartaya y las traseras de los grupos escolares, y por el Oeste con el trazado de la canalización del Arroyo Cañuelo..

2.- Objetivos

- Obtener suelo destinado al Uso residencial en todas sus tipologías, R2, R3, R4 y R5.
- Obtener un espacio libre desarrollado a lo largo de la zona de servidumbre de la canalización del Arroyo del Cañuelo.

Obtener un viario de borde que sirva de conexión con el resto de los sectores que se desarrollan a poniente de la Palma del Condado.

3.- Condiciones Urbanísticas de la Ordenación.

3.1.- Superficies

- Superficie total..... 66.133,00 m²

3.2.- Usos

- Residencial R2, R3, R4 y R5
(el porcentaje mínimo del R4 será del 30%)

Compatibles:

- Terciario
- Dotacional
- Servicios de infraestructuras y transportes.

3.3.- Edificabilidades

- Residencial..... 31.857,00 m²/t

3.4.- Número máximo de viviendas

- 200 viviendas en total

3.5.- N° máximo de plantas

- Residencial 4 plantas, máximo

3.6.- Reserva de dotaciones.

Serán las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento.

3.7.- Ordenanzas de aplicación

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del PGOU.

Las específicas o zonales serán las que se establezcan en el Planeamiento de desarrollo.

4.- Condiciones Urbanísticas de Gestión

4.1.- Uso característico del AR. S.U.N.S3: Residencial R3 mayoritario

5.- Incompatibilidades

a.- Hasta tanto no se desarrollen los Planes de Sectorización, y el o los correspondientes Planes Parciales, no podrá realizar en este suelo ninguna edificación, salvo las expresamente autorizables de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b.- En ningún caso se podrá proceder a la aprobación del Plan de Sectorización sin que se hayan ejecutado las obras de urbanización del Plan Parcial que desarrolla el Recinto Ferial, con el que este Sector debe conectar a nivel de red viaria e infraestructural.

c.- El Plan de Sectorización podrá dividir éste ámbito en dos Sectores, resolviendo, en todo caso los problemas de conexión que el mismo documento definirá como vinculante.

Artículo 225.- S.U.N.S 4.- ARROYO DE LAS CA ADAS

1.- Superficie total27.733,00 m²

Delimitación.

- El ámbito del S.U.N.S nº 4 está delimitado por el Arroyo de las Cañadas por el Oeste, por el Norte con las traseras de la calle Hinojos, por el Este con las traseras de la calle de los Perros y por el Sur con el límite definido por el propio Plan.

2.- Objetivos

- Obtener reservas de suelo destinado al Uso Residencial

3.- Instrucciones para la Ordenación el área

- Respetar como zona verde de protección una franja paralela al trazado del Canal. Dados los sucesos de desbordamiento del citado Arroyo, se deberá realizar de forma previa al desarrollo del Sector, un proyecto de modificación del trazado y sección del canal, el cual deberá ser aprobado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

- Integrar en la ordenación las edificaciones localizadas en su entorno

4.- Condiciones Urbanísticas de la Ordenación.

4.1.- Superficies

- Superficie total..... 27.733,00 m²
- Residencial R2/R3/R4 11.726,50 m²

4.2.- Usos

- Residencial R2/R3/R4, (mínimo R4 del 30%)

Compatibles:

- Terciario
- Dotacional
- Servicios de infraestructuras y transportes.

4.3.- Edificabilidades

- Residencial..... 14.972,00 m²/t

4.4.- Número máximo de viviendas

100 unidades

4.5.- N° máximo de plantas

3 plantas

4.6.- Reserva de dotaciones.

Serán las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento.

4.7.- Ordenanzas de aplicación

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del PGOU.

Las específicas o zonales serán las que se establezcan en el Planeamiento de desarrollo.

5.- Condiciones Urbanísticas de Gestión

.....5.1.- Uso característico del AR. S.U.N.S4
..... R3.- Residencial Plurifamiliar

5.- Incompatibilidades

a.- Hasta tanto no se desarrollen los Planes de Sectorización, y el o los correspondientes Planes Parciales, no podrá realizar en este suelo ninguna edificación, salvo las expresamente autorizables de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística

de Andalucía.

b.- En ningún caso se podrá proceder a la aprobación del Plan de Sectorización sin que se hayan ejecutado las obras de urbanización de las Unidades de Ejecución colindantes, dentro del Suelo Urbano, y las Áreas de Urbanización Deficiente.

c.- El Plan de Sectorización desarrollará este Suelo en uno solo sector.

Artículo 226.- S.U.N.S.- 5.- EL RANAL

1.- Superficie total 67.074,00 m²

Delimitación.

- El ámbito del S.U.N.S nº 5, está situado al Este del núcleo urbano de la Palma, lindando por el Norte con el trazado de la canalización del Arroyo, por el Este con el Sector del Suelo Urbanizable Ordenado número 5, por el Sur con el límite marcado por el propio suelo urbanizable, y por el Oeste con parte del Arroyo y el Suelo Urbano.

2.- Objetivos

- Obtener reservas de suelo destinado al Uso Residencial
- Casar las ordenaciones de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, antes descritos.
- Definir un sistema local de espacio libre a lo largo de la canalización del Arroyo que lo bordea por el Norte y Oeste.
- Establecer un sistema de conexiones con los planes circundantes que resuelvan el paso del canal.

3.- Instrucciones para la Ordenación el área

- Respetar como zona verde de protección una franja paralela al trazado del Canal
- Integrar en la ordenación las edificaciones localizadas en su entorno

4.- Condiciones Urbanísticas de la Ordenación.

4.1.- Superficies

- Superficie total 67.074,00 m²
- Residencial R2/R3/R4..... 24.197,00 m²

4.2.- Usos

- Residencial R2/R3/R4, (mínimo R4 del 30%)

Compatibles:

- Terciario
- Dotacional
- Servicios de infraestructuras y transportes.

4.3.- Edificabilidades

- Residencial R2/R3/R4, (mínimo R4 del 30%) 29.036,00 m²t

4.4.- Número máximo de viviendas

150 unidades

4.4.- N° máximo de plantas

3 plantas

4.5.- Reserva de dotaciones.

Serán las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

4.6.- Ordenanzas de aplicación

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del PGOU.

Las específicas o zonales serán las que se establezcan en el Planeamiento de desarrollo.

5.- Condiciones Urbanísticas de Gestión

- 5.1.- Uso característico del AR. S.U.N.S4..... R3.- Residencial Plurifamiliar

5.- Incompatibilidades

a.- Hasta tanto no se desarrollen los Planes de Sectorización, y el o los correspondientes Planes Parciales, no podrá realizar en este suelo ninguna edificación, salvo las expresamente autorizables de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b.- En ningún caso se podrá proceder a la aprobación del Plan de Sectorización sin que se hayan ejecutado las obras de urbanización de las Unidades de Ejecución colindantes, dentro del Suelo Urbano, y las Áreas de Urbanización Deficiente.

c.- El Plan de Sectorización podrá dividir éste ámbito en dos Sectores, resolviendo, en todo caso los problemas de conexión que el mismo documento definirá como vinculante.

Artículo 227.- S.U.N.S-6 .- LA DEHESA

- 1.- Superficie total..... 1.001.414 m²

Delimitación.

- El ámbito del S.U.N.S nº 6, está situado al Sur del término Municipal, colindante con el de Bollullos par del Condado, y a la derecha de la carretera de acceso desde la A-49 a la Palma del Condado.

2.- Objetivos

- Obtener un Suelo que sea capaz de generar actividades de carácter residencial y terciario

Definir un área de implantación estratégica fundamentada en la cercanía a una vía de alta velocidad y a su localización central entre dos áreas urbanas de importancia, la de Sevilla y Huelva.

Aprovechar su localización como punto de entrada al Condado de Huelva.

Localizar el Sistema General de Abastecimiento Eléctrico del Área Sur del término municipal de la Palma del Condado.

Establecer un Sistema General Verde

3.- Instrucciones para la Ordenación el área

- Respetar como zona verde de protección la establecida por la Legislación de Carreteras, definiéndose los elementos precisos para la protección acústica de las edificaciones de los ruidos de tráfico provenientes de la A-49, especialmente con la utilización de elementos vegetales.
- Integrar en la ordenación las edificaciones localizadas en su entorno
- El Sistema General Eléctrico se situará como mínimo a una distancia de 100 metros de cualquier edificación de carácter residencial.

4.- Condiciones Urbanísticas de la Ordenación.

4.1.- Superficies

- Superficie total	1.001.414 m ²
- Residencial R5	500.000 m ²
- Terciario	100.000 m ²
- Sistema General de Infraestructuras	5.000 m ²
- Sistema General de Espacios Libres	50.000 m ²

4.2.- Usos

- Residencial R5,
- Terciario

Compatibles:

- Industrial temático (no almacenes, ni procesos industriales)
- Dotacional
- Servicios de infraestructuras y transportes.

4.3.- Edificabilidades

- Residencial R5,..... 375.000 m²t
- Terciario..... 108.000 m²t

4.4.- N° máximo de viviendas

- 2.500 unidades totales

4.5.- Reserva de dotaciones.

Serán las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

4.6.- Ordenanzas de aplicación

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del PGOU.

Las específicas o zonales serán las que se establezcan en el Planeamiento de desarrollo.

Deberá ser Informado el planeamiento de desarrollo por la Dirección General de Carreteras.

5.- Condiciones Urbanísticas de Gestión

5.1.- Uso característico del AR. S.U.N.S4..... R5.- Residencial Aislada o Pareada

5.2.- La totalidad de la Actuación se incorporará dentro de una Entidad de Conservación, que englobará a los Sectores números 8 y 9 del Suelo Urbanizable Sectorizado

6.- Incompatibilidades

a.- Hasta tanto no se desarrollen los Planes de Sectorización, y el o los correspondientes Planes Parciales, no podrá realizar en este suelo ninguna edificación, salvo las expresamente autorizables de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b.- En ningún caso se podrá proceder a la aprobación del Plan de Sectorización sin que se hayan ejecutado las obras de urbanización precisas para la conexión con la redes generales del Municipio, o bien que existan informes favorables para su ejecución.

c.- El Plan de Sectorización del SUNS 6, deberá respecto a lo contenido en el artículo 12. 4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre), definir:

La delimitación de los Sectores, que como máximo serán de cuatro.

La adscripción del sistema de General de Infraestructura de Energía, que se cargará a la totalidad de los Sectores, definiéndose los mecanismos para su obtención.

Artículo 228.- S.U.N.S 7.- Circuito de velocidad y Golf

1.- Superficie total:..... 1.563.142 m²

Delimitación:

- El ámbito del S.U.N.S 7 se localiza en el Sureste del Término Municipal de la Palma del Condado. Lo forman diferentes fincas que se localizan en los planos correspondientes de Ordenación y Gestión.

Este suelo está formado por un área ya declarada de Utilidad Pública e Interés Social, destinada a Circuito de Velocidad, aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva de 23 de julio del 2003, con una superficie de 430.885 m². El resto lo componen el Campo de Golf y el Industrial complementario, en las dimensiones que se contemplan en el presente artículo.

2.- Objetivos

- Formalizar un centro de carácter, deportivo, industrial, terciario y residencial.

Constituir un centro de actividad y ocio de carácter supramunicipal.

Establecer elementos de conexión entre el núcleo de la Palma, la A-49 y la actuación prevista, no sólo de carácter viario, sino también infraestructural

Incorporar a la ordenación conjunta, el Proyecto de Circuito de velocidad aprobado y en fase de ejecución.

Dada la existencia de dos yacimientos arqueológicos dentro del ámbito del presente Sector, el planeamiento de desarrollo deberá limitar los aprovechamientos bajo rasante en estas zonas, localizando, de forma preferente en las mismas, el sistema local de espacios libres, dotaciones públicas, u otros usos que permitan la preservación de los valores arqueológicos.

3.- Condiciones Urbanísticas de la Ordenación

3.1.- Superficies

- Superficie total 1.563.142,00 m²
- Superficies generales según Usos
- Dotacional privado (Circuito de velocidad) 430.885 m²
- Industrial 163.217 m²
- Terciario y residencial 943.938 m²

3.2.- Usos globales, pormenorizados y compatibles

- El Uso Global de este ámbito es el
 - Dotacional privado
 - Terciario y Residencial
 - Industrial
- Son Usos pormenorizados

- Residencial unifamiliar aislado R5
- Hotelero
 - Deportivo privado
- Asistencial privado
 - Industrial básico

- Dotaciones y cesiones públicas

3.3.- Superficies y edificabilidades según usos pormenorizados

- Dotacional Privado (circuito de velocidad)

Superficie 430.885 m²
 Edificabilidad , (instalaciones vinculadas al circuito)..... 15.000 m²t

- Terciario y Residencial

Superficie 943.938 m²
 Deportivo privado (campo de golf)..... 613.938 m²
 Residencial 290.000 m²
 Hotelero..... 40.000 m²

Edificabilidades

Instalaciones para el Campo de Golf 40.000 m²t
 Residencial 100.000 m²t
 Hotelero..... 20.000 m²t

- Número máximo de viviendas

400 unidades

- Industrial
 Superficie 163.217 m²
 Industrial básico 76.000 m²

Edificabilidad

Industrial básico 50.000 m²t

3.4.- Reserva de dotaciones y otras cargas.

Serán las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, aplicables a la superficie que se adiciona a la declaración de Utilidad Pública ya realizada.

En todo caso serán de aplicación las cesiones conveniadas con el Excmo. Ayuntamiento de la Palma del Condado

Las reservas de dotaciones locales se calcularán para el conjunto del ámbito del S.U.N.S, con independencia de que éste pueda subdividirse en unidades de ejecución.

Los aprovechamientos susceptibles de apropiación se establecen en el Convenio suscrito con el Ayuntamiento de la Palma del Condado.

Los Yacimientos Arqueológico del Carnicero y Camino del Corcho quedan delimitados por las siguiente coordenadas UTM:

Carnicero

PUNTO	Coord. X	Coord. Y
1	183.870	4.142.110
2	183.021	4.142.040
3	183.810	4.141.723
4	183.694	4.141.951

Camino del Corcho

PUNTO	Coord. X	Coord. Y
1	183.635	4.142.586
2	183.681	4.142.523
3	183.626	4.124.456
4	183.488	4.142.485
5	183.514	4.142.584

3.5.- Ordenanzas de aplicación

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del PGOU.

Las específicas o zonales serán las que se establezcan en el Planeamiento de desarrollo.

4.- Condiciones urbanísticas de gestión y ejecución

4.1.- Habiéndose declarado la UP e IS del Circuito de Velocidad, el mismo puede desarrollarse de acuerdo con el contenido de la resolución que lo aprobó. El citado circuito está sometido a licencia municipal de obras. En ningún caso podrá otorgarse la misma sin que quede garantizado el acceso al citado circuito, y las conexiones con las redes de agua y energía eléctrica, así como resueltos los problemas de depuración y vertido.

En el caso de desarrollarse en un solo Sector se estará de acuerdo con las determinaciones que se contemplan en cada uno de los documentos anteriores: el de Declaración de Utilidad Pública y el contemplado en el presente documento de Plan General.

4.2.- El resto de los Suelos se podrán sectorizar de acuerdo con un Plan de Sectorización, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

4.3.- La totalidad de la actuación deberá englobarse dentro de una Entidad de Conservación con las obligaciones que la Ley establece para las mismas.

5.- Incompatibilidades

a.- Hasta tanto no se desarrollen los Planes de Sectorización, y el o los correspondientes Planes Parciales, no podrá realizar en este suelo ninguna edificación, salvo las expresamente autorizables de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b.- Son usos incompatibles todos los no señalados en los apartados anteriores

d.- En ningún caso podrán desarrollarse estos Sectores sin resolver los problemas de:

Abastecimiento de aguas para la totalidad del ámbito

Sistema de depuración de aguas residuales

Suministro de Energía Eléctrica en Media y Baja tensión

Conexión de tráfico rodado con la red de carreteras existentes en el término municipal

6.- Condiciones derivadas de su implantación y del EIA

6.1.- La actuación no podrá desarrollarse sin que de forma previa se resuelvan los problemas de

- Abastecimiento de agua, con capacidad suficiente para las necesidades de las viviendas a desarrollar, el residencial hotelero el industrial y el riego del espacio destinado a Golf en la zona.
- La depuración de las aguas residuales
- La recarga de los acuíferos de las aguas provenientes de la lluvia y que por la impermeabilización que se produce en la zona, no deben perderse de forma superficial.
- La solución de la recogida de los elementos sólidos y basuras, que deberá realizarse mediante acuerdo de la Entidad de Conservación con empresa especializada en el tratamiento y recogida de residuos.
- El abastecimiento de energía eléctrica en los términos en los que se regula por parte del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

6.2.- El planeamiento de desarrollo que se elabore desarrollará las siguientes determinaciones:

- Detallar en los planos de información la topografía del área objeto de la actuación, señalando las zonas de cauces incluso si estos son estacionales, las masas arbóreas, los caminos existentes y las zonas de vistas preferentes.
- Derivado del Estudio de Impacto Ambiental no se permiten edificaciones en los escarpes, debiendo el plan definir las zonas libres de la edificación y las distancias a los mismos. Para el ajuste de dichas dimensiones se tendrá en cuenta las características dimensionales del escarpe y el estado del mismo.
- En ningún caso el Planeamiento de Desarrollo podrá eliminar masas arbóreas existentes, independientemente de las especies que las formen. Las actuaciones constructivas tendrán en cuenta estas preexistencias y las nuevas plantaciones responderán a criterios paisajísticos y de ornato.
- No se permitirá cables aéreos, ni instalaciones infraestructurales vistas.
- Se permiten introducción de especies arbóreas no autóctonas, debiendo desarrollarse un proyecto complementario de reforestación de los espacios comunes y libres con una inversión no

inferior al VEINTE POR CIENTO de la obra de Urbanización.

- El Plan General establece diversas alternativas de conexión con la red existente de carreteras de La Palma; estos trazados son alternativos, pero como mínimo se deberá disponer de una conexión del circuito de velocidad con el núcleo de la Palma del Condado.

6.3.- Estudio de Impacto de Planeamiento de Desarrollo

- El presente Plan General establece, dentro del marco de sus competencias la necesidad de desarrollar un Estudio de Impacto Ambiental del planeamiento de desarrollo así como de las obras de urbanización, que lo complementa.

- El citado Estudio se adjuntará al Planeamiento y seguirá el proceso de Información Pública que aquel tenga.

- El Estudio de Impacto Ambiental tendrá que tener informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, sin cuyo requisito no podrá ser aprobado de forma definitiva el Planeamiento de Desarrollo.

TÍTULO V: DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES

Sección Primera: NORMAS COMUNES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 229.- Definición del Suelo No Urbanizable

Constituye el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de La Palma del Condado, los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológicos, etc..., o por razón del modelo territorial elegido, no quedan incluidos dentro del suelo clasificado por el Plan General como urbano o urbanizable, con objeto de evitarles del proceso urbanizador, a fin de preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Artículo 230.- Subclasificación del Suelo No Urbanizable

1.- En el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Huelva (SNU) se distinguen las siguientes subclases:

Caracter Rural o Natural

- Campiña
- Vertiente Sur
- Actividades Agrarias

Especial Protección por Legislación Específica

- Yacimientos Arqueológicos

Especial Protección por el PGOU,

- Estribaciones Serranas
- Forestal
- Forestal Transformado
- Llanos de la Pedrosa
- Cañada de la Plata

Habitat Rural Diseminado

- Núcleo Rural “El Saucejo”

2.- El Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Las superficies incluidas en estas categorías, quedan delimitadas gráficamente en el Plano de Estructura General del Territorio.

Toda alteración de los límites del suelo no urbanizable será considerada Modificación de Plan General y por lo tanto quedará sujeta a lo establecido para ella en la legislación vigente.

Las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente Normativa, tendrán la posibilidad de promover una modificación de este planeamiento. Sólo se podrán exceptuar de la necesidad de modificación, las actuaciones que sean declaradas de utilidad pública o interés social, en aquellos en que esto no esté expresamente prohibido por estas Ordenanzas.

El Suelo No Urbanizable constituye un estado final en sí mismo durante el período de vigencia del Plan General.

Artículo 231.- Régimen urbanístico

1.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 54 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el régimen urbanístico de este suelo, con carácter general, permite realizar:

a.- Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.13.a, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

b.- Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

c.- Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2.- En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por

el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3.- En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4.- Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10 % de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5.- Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el 10 % del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

6.- Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

- a.- Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del

Hábitat Rural Diseminado, adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 232.- Condiciones para la edificación

1.- Para la edificación de edificios de Interés Público y viviendas unifamiliares aisladas, en aquellos ámbitos del Suelo No Urbanizable que, de acuerdo con las presentes Ordenanzas, sean autorizados, se deberá realizar el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, en los términos que se contemplan en los artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Comprender terrenos pertenecientes a otro término municipal diferente al de la Palma del Condado.

- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

- Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

3.- El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones:

a) Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

b) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

- Caracterización física y jurídica de los terrenos.

- Características socioeconómicas de la actividad.

- Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con

inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

- Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

- Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- Utilidad pública o interés social de su objeto.

- Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

- No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

d) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

e) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

3.- Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

4.- El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

5.- La aprobación del Proyecto de Actuación se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

a)El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- a) Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el apartado anterior.
 - b) Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el apartado anterior.
 - c) Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el *Boletín Oficial* de la provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
 - d) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
 - e) Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
 - f) Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.
- c) Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.
- d) Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurrido dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 233.- Regulación de apertura de nuevos caminos particulares

La apertura de cualquier camino rural de carácter particular estará sometida a licencia municipal. No pudiendo ser en ningún caso hormigonados o asfaltados, salvo en los casos en los que expresamente se señalen por el Ayuntamiento de la Palma del Condado.

Una vez ejecutados dichos caminos tendrán un carácter público en cuanto al uso, si bien su mantenimiento y conservación será a cargo del particular o particulares que los hayan ejecutado.

Artículo 234.- Infraestructuras

1.- La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia, a las normas siguientes.

a) Durante la realización de las obras, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder en la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo periodo de retorno será en función de los daños previsibles.

b) La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras para aspectos, a la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamientos de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística. Dentro de dicho Estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse, y se analizará, no sólo el impacto final de la infraestructura, sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

Artículo 235.- Actividades Extractivas

1.- Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización correspondiente, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística, de acuerdo con el procedimiento de los Artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. La solicitud de autorización deberá ir acompañada del informe de la Consejería de Medio Ambiente, relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al Real Decreto 2994/1982 de 15 de Octubre y la Declaración de Impacto Ambiental si ambas fuesen de aplicación.

2.- Quedan exceptuadas de los requisitos de previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo e Informe de la Consejería de Medio Ambiente, las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a

cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

3.- En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables, deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases, situadas en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

4.- En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

Artículo 236.- Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos

1.- Se considerarán actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos las que se hallen directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

2.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse.

3.- Cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones tal hecho se hará constar en el correspondiente documento de Licencia Municipal.

Artículo 237.- Actividades Turísticas y Recreativas

1.- La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Áreas de Adecuación Recreativa, y campamentos y albergues juveniles o similares, en Suelo No Urbanizable serán objeto de los trámites que se regulan en el presente documento, debiendo ser declaradas de Interés Público.

2.- La construcción de instalaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas, estará en todo caso, sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

3.- Los campamentos de turismo se localizarán en los suelos donde específicamente se tolera este uso por no existir disposición sectorial o restricción por protección en contrario.

4.- Para la obtención de licencia deberá presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a este Plan, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

5.- Cuando lo juzgue necesario, el Ayuntamiento de la Palma del Condado, podrá autorizar la instalación del campamento a título de precario, fijando las garantías a exigir al propietario o promotor, para garantizar la restitución del terreno a su estado primitivo.

6.- Las fincas sobre las que se autorice la instalación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación en dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por el Ayuntamiento de la Palma del Condado. La existencia de viario o infraestructura exigidos para la instalación del campamento no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo.

7.- La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes en Suelo No Urbanizable, tendrá carácter de excepcionalidad y para obtener la licencia urbanística se requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social y tramitarse con arreglo a lo establecido en las presentes Ordenanzas como Interés Público. En la documentación de proyectos que se presente deberá figurar expresamente la propuesta de eliminación de los residuos y vertidos que haya de generarse y un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 238.- Vertederos

1.- La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística, tramitada con arreglo a los Artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Dicho estudio deberá referirse entre otros a los siguiente extremos:

- Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil de la instalación.
- Sistema de captación y tratamiento.
- Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores y humos.
- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertidos al aire libre.
- Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
- Impacto paisajístico.

2.- En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.

3.- La disposición de residuos sólidos, basuras o desechos fuera de los lugares

específicamente destinados para ello podrá tener la consideración de vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir con arreglo a la legislación sectorial vigente. Cuando por su entidad pueda calificarse como vertedero podrá tener además la consideración de infracción urbanística, a los efectos previstos en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 239.- Actividades residenciales

Los usos residenciales se prohíben en todo el Suelo No Urbanizable del municipio debiendo orientarse hacia las zonas urbanas.

CAPÍTULO 3. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONDICIONES DE LOS MISMOS

Sección Primera .- CONDICIONES GENERALES

Artículo 240.- Usos globales. Definición

Los usos en el Suelo No Urbanizable estarán condicionados por las determinaciones que se especifiquen en los correspondientes artículos de estas normas, sin perjuicio del cumplimiento de cuantas normas legales específicas pudieran ser de aplicación. Las condiciones específicas de cada uno de los usos globales se exponen en los artículos siguientes.

1.- Usos Globales

Los usos globales señalados para el suelo no urbanizable se corresponden con los usos fundamentales que recoge la Ley del Suelo y con los que la sociedad viene demandando. La definición de cada uso global contiene las características propias de la clasificación de suelo de que se trata. Teniendo en cuenta los anterior, los usos globales para esta clase de suelo son los siguientes:

Agrario.

2.- Usos Pormenorizados

Los usos pormenorizados a considerar son los siguientes:

Residencial: Se corresponde con el alojamiento de aquellas personas que o bien mantienen una vinculación estrecha con los usos íntimamente ligados a la explotación agrícola/ganadera o escogen el territorio como lugar de asentamiento. El uso residencial está restringido fundamentalmente al parque de viviendas existentes en el ámbito, si bien, las condiciones particulares se especificarán en sus correspondientes Ordenanzas.

Industrial: Se corresponde con actividades productivas de transformación y almacenaje de los productos agrarios/ganaderos. Se incluyen dentro de este uso global aquellas actividades relacionadas con los talleres artesanales cuya posible instalación se desarrolle en el parque de viviendas antes mencionado.

Terciario: Se corresponde con actividades productivas comerciales y de prestación de servicios varios al automovilista, de hostelería o de alojamiento.

Espacios Libres: Se trata de espacios abiertos para reposo, ocio, esparcimiento y descanso colectivo de carácter público y que sean de carácter abierto para el libre acceso de la población.

Dotacional: Son aquellas actividades que se relacionan con la dotación de servicios vinculados con el esparcimiento u ocio (Merenderos, Bares, etc) o bien las actividades de Interés Público que satisfacen las necesidades colectivas de la población (Guarderías, Geriátricos, Ayuda al Toxicómano, etc). Estos equipamientos estarán referidos siempre a edificios existentes.

Infraestructuras y Transporte: Se refiere a todos aquellos servicios de abastecimiento a la población en sus diversas formas: red viaria, ferrocarril, depuradoras, saneamiento de residuos,

etc., así como los elementos de control y vigilancia que los completan.

Agrario: **Agrícola:** Se entiende por usos agrícolas aquellas actividades que mantienen una estrecha relación con el desarrollo y potenciación del territorio y cuya materialización en el mismo se entiende como ayuda al aprovechamiento de los recursos. Dentro de estos usos globales se encuentran: las edificaciones agrícolas, los cultivos que necesiten de instalaciones auxiliares tales como los viveros o cultivos de primor, los huertos, etc.

Ganadero: Se corresponde con el desarrollo de la ganadería. Está íntimamente unido al agrícola ya que es otro uso característico del aprovechamiento del medio donde se desarrolla. Dentro de las actividades relacionadas con este uso estarían las siguientes: Vaquerías, granjas, picaderos, etc.

Forestal: Usos relacionados con el medio natural o rural con una agricultura marginal que pueden preservar el territorio de procesos de deforestación o erosión a los que está siendo sometido por la inadecuada utilización del mismo.

Artículo 241.- Compatibilidad de Usos en las distintas categorías de suelo no urbanizable

Los usos pormenorizados así como su compatibilidad en las distintas categorías de suelo no urbanizable establecidas, quedan reflejadas en el cuadro adjunto:

USOS PORMENORIZADOS EN SNU.

Subclases del Suelo No Urbanizable		Residencial	Industrial	Terciario	Espacios Libre	Dotacional	Infraestructuras y Transporte	Agrario		
								Agrícola	Ganadero	Forestal
Dominio Público	Grado 1	●	●	□	△	□	□	□	●	△
	Grado 2	●	●	●	□	●	●	●	●	●
Protegido por el Plan	Grado 1	●	●	□	□	□	□	△	△	△
	Grado 2	●	●	●	●	□	□	△	△	△
	Grado 3	●	●	●	●	□	□	△	△	△
	Grado 4	●	●	□	△	△	□*	△	△	△

△ Permitido
● Prohibido

- ☐ Condicionado a la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial
- ☐* Condicionado a no modificar arbolado o trazado hidrográfico, debiendo obtener el permiso del organismo que establece dicha protección.

Dominio Público

Grado 1.- Infraestructural

Grado 2.- Hidráulico

Protegido Por el Plan

Grado 1.- Protección de los valores naturales

Grado 2.- Protección de Usos y Paisajes Agrarios

Grado 3.- Protección de áreas de riesgos naturales

Grado 4.- Protección paisajística

Artículo 242.- Condiciones generales de los usos

1.- Cualquier actividad en el suelo no urbanizable sea cual sea su subclasificación o zona, está sometida a licencia municipal.

2.- El parcelario vigente para la aplicación de la presente normativa es el que contiene el Documento del Plan General. A efectos de compatibilidad de los distintos usos así como del desarrollo de los mismos, las solicitudes irán en relación directa con las unidades y superficies parcelarias que contienen los planos de la revisión del Plan General.

3.- En caso de que exista una edificación sobre una parcela en la que se pretenda establecer cualquiera de los usos permitidos, deberá ser utilizada obligatoriamente para la implantación del uso previsto, salvo en casos excepcionales de incompatibilidad manifiesta.

4.- Los vallados o cerramientos de parcelas se realizarán de acuerdo con el criterio que, a continuación se especifica. Habrá de presentarse proyecto en el que se especifique que las condiciones del vallado se adecuan a lo siguiente: hilada de bloques hasta medio metro de altura, tela metálica hasta 2,30 m y postes cada 2 o 3 metros, así como la valoración de tales obras y la superficie del vallado. La autorización de los mismos irá condicionada a que sean respetadas las servidumbres de las carreteras, caminos o elementos del territorio, ejecutándose con al menos 5 metros desde el eje del camino. Según las zonas o subclases de suelo, estos vallados pueden estar condicionados a que su entramado sea de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso primario dominante del suelo no urbanizable.

5.- El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable. Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además serán obligados a restituir el medio afectado. Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el terreno.

6.- Respecto a los servicios municipales de saneamiento y agua se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) En el Suelo No Urbanizable se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros existentes por fosas sépticas. Las licencias que se concedan para las distintas actuaciones irán condicionadas a que los Proyectos que las desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

b) En cuanto a la acometida de agua, el Ayuntamiento emitirá un informe previo requerido por la Mancomunidad de Aguas para poder optar a dicho servicio. No se autorizarán acometidas de agua a las edificaciones ilegales o aquellas que tengan abierto expediente sancionador. La petición del informe previo deberá de ir acompañada de plano catastral de situación de la parcela y/o edificación al objeto de realizar la inspección oportuna para comprobar si se reúnen los requisitos comentados.

7.- Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas actuaciones deberá definirlos pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si éstos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

8.- Las actividades en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

9.- La separación a linderos privados de cualquier edificación será de 5 metros. En caso de linderos públicos se tendrá en cuenta lo establecido por la legislación sectorial correspondiente. En el caso de caminos públicos municipales, las edificaciones se separarán como mínimo 5 metros de su arista exterior.

10.- Cualquier actividad permitida en el ámbito del suelo no urbanizable para la que sea necesario presentar Proyecto de construcción deberá tener en cuenta que están terminantemente prohibidos los sótanos y semisótanos.

11.- En aquellos casos que se compruebe el incumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados en la normativa, podrá acordarse la no devolución del aval requerido para la ejecución de las obras.

12.- Las actividades que precisen licencia de actividad según legislación vigente, deberán solicitar la misma al Ayuntamiento.

Sección Segunda .- CONDICIONES ESPECÍFICAS

Artículo 243.- Condiciones específicas del Uso Residencial

1.- El uso residencial de nueva construcción queda totalmente prohibido.

2.- Se limita el uso residencial en el suelo no urbanizable a las edificaciones rústicas existentes en el momento de aprobación del Plan General.

3.- La rehabilitación y adecuación de estas huertas y cortijos se llevará a cabo manteniendo

en todo momento el aspecto formal que estas presentan. Tan sólo en casos excepcionales donde se demuestre su necesidad, estos edificios podrán ser susceptibles de ampliación en un 40% de su volumen actual siempre que esta ampliación no suponga la alteración de los elementos que caracterizan a cada una de ellas, siendo estos:

- a.- deberán respetar las distancias a los linderos marcadas en el apartado anterior.
- b.- No incrementarán el número de plantas existentes.
- c.- La ampliación no podrá ser exenta a la edificación que amplía

4.- El Proyecto deberá ser realizado por Técnico competente y visado por su Colegio profesional. Los Proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

5.- Las edificaciones localizadas en el núcleo rural del Saucejo se regirán por la Normativa contemplada en estas Ordenanzas.

Artículo 244.- Condiciones específicas del Uso Industrial

Se entienden por actividades incluidas en este uso aquellas relacionadas con la transformación de los productos agrícolas. Dentro de este uso se distinguen lo siguiente:

1.- Industrias de almacenaje y transformación de productos agrícolas.

Su implantación requerirá parcelas superiores a los 5.000 m² y las condiciones específicas de construcción de las mismas se ajustará a lo siguiente:

La compatibilidad de este uso en las distintas categorías de suelo no urbanizable queda expuesta en el artículo 241 de estas Ordenanzas

- La superficie construida no superará el 20% de la parcela.
- Proyecto realizado por Técnico competente y visado por Colegio Profesional.
- Los Proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

2.- Industrias de carácter singular y/o que presenten una oportunidad única para su instalación en el Suelo No Urbanizable.

La implantación de estas determinadas industrias supondrá una Modificación Puntual de Plan General y se regirá por lo estipulado para estos casos en esta Normativa.

3.- Talleres artesanales de determinados profesionales.

Podrán establecerse en las edificaciones rústicas existentes en el ámbito.

Artículo 245.- Condiciones específicas del Uso Terciario

1.- Se entiende por Uso Terciario los usos de prestación de servicios comerciales de alojamiento hotelero y de hostelería ligados generalmente al viario, o a la utilización y disfrute de los elementos naturales.

2.- Zonas Terciarias de servicio al transporte por carretera.

- Estas instalaciones deberán cumplir lo especificado en la Ley de Carreteras.
- La superficie construida no superará el 30% de la parcela.
- El Proyecto deberá estar integrado con el sistema viario, autorizado por la Administración competente de la vía a la que dé servicio y, en todo caso redactado por técnico competente.

3.- Actividades terciarias de carácter singular y/o que presenten una oportunidad única para su instalación en el suelo no urbanizable.

La implantación de estas actividades terciarias podrán realizarse, en los lugares en donde existe compatibilidad de Uso, como Interés Público, y sometidas a las siguientes condiciones:

La actuación no podrá realizarse en fincas cuya extensión no sea superior a las DOS (2,00) Has.

Las edificaciones tendrán tan solo una planta, y su altura de edificación no será superior a los SIETE (7,00) metros.

Se distanciarán de los linderos un mínimo de VEINTE (20,00) metros.

La ocupación máxima de la finca, con la edificación, será del DIEZ (10,00) por ciento.

4.- Actividades terciarias ligadas a la actividad agraria.

Podrán establecerse en las edificaciones rústicas existentes en el ámbito.

Artículo 246.- Condiciones específicas de Uso de los Espacios Libres

Los Espacios Libres tienen un carácter público y su regulación se adecuará a lo establecido en la regulación que para este uso se contempla en estas Ordenanzas.

Artículo 247.- Condiciones específicas del Uso Dotacional (REFORMADO)

Se entiende por equipamiento aquellas actividades que se relacionan con la dotación de servicios vinculados con el esparcimiento u ocio (Merenderos, Bares, etc) o bien aquellas actividades de utilidad pública o interés social que satisfacen las necesidades colectivas de la población (Instalaciones Deportivas, Guarderías, Geriátricos, Ayuda al Toxicómano, etc). Las condiciones específicas de este uso son las siguientes:

1.- Los referidos a esparcimiento u ocio, se materializarán en aquellas edificaciones rústicas existentes en el momento de aprobación del presente Plan, pudiendo producirse las ampliaciones

que se señalan para las edificaciones residenciales.

2.- Aquellos equipamientos que se refieran a actividades de interés público o social encaminadas a satisfacer las necesidades de la población se establecerán igualmente en edificaciones rústicas existentes, o de nueva creación, acogidas a las condiciones de compatibilidad de uso señaladas en el artículo 241 de las presentes Ordenanzas.

Las edificaciones cumplirán la separación mínima a los linderos de 5 metros, mientras que el resto de parámetros serán libres siguiendo las condiciones específicas de los equipamientos y normativa sectorial de aplicación.

Las condiciones objetivas que deben cumplir los usos dotacionales, que de forma excepcional, puedan reducir las condiciones de implantación en la parcela a 5 m de separación a linderos son las siguientes:

- Usos no previstos en el Plan General de La Palma del Condado.
- Sociológicamente incompatibles con la proximidad a usos residenciales.
- Funcionalmente compatibles con usos que están en el suelo no urbanizable.
- Que sean de interés público y social.

Artículo 248.- Condiciones específicas del Uso de Infraestructuras y Transporte

Las infraestructuras se ejecutarán de acuerdo a lo estipulado en las presentes Ordenanzas.

Artículo 249.- Condiciones específicas del Uso Agrario (Reformado)

1.- Uso Agrícola

Se entiende por uso agrícola aquel que está ligado a la explotación de los recursos. Dentro de él tienen cabida aquellas instalaciones o edificaciones que satisfagan las necesidades relacionadas con la naturaleza de la finca.

1.- Dentro de estas instalaciones se consideran las siguientes:

a) Casetas para establecer ciertas instalaciones (bombas, riego por goteo, generadores, etc) relacionados con el uso dominante.

b) Edificaciones para aperos y maquinaria agrícola.

2.- La compatibilidad de este uso en las distintas categorías de suelo no urbanizable queda expuesta en el cuadro del Artº 241 de estas Ordenanzas

3.- Las condiciones de edificación de estas instalaciones son las siguientes:

a) Se podrán instalar casetas móviles para las instalaciones del punto 1, apartado a) en cualquier parcela siempre que tengan una superficie edificada inferior a 9 m² y una altura máxima de 3,5 metros. La solicitud de licencia irá acompañada de una memoria explicativa de las necesidades que motivan la instalación, un esquema de la caseta y valoración de la instalación.

b) Las edificaciones a las que se refiere el apartado b) del punto 1, tendrán las siguientes características:

En parcelas superiores a los 5.000 m² la superficie construida será de 100 m².

En parcelas entre 5.000 m² y 2.500 m², la superficie construida será de 75 m².

En parcelas inferiores a 2.500 m², la superficie construida será de 40 m².

Las edificaciones tendrán las siguientes características:

- La altura máxima de estas construcciones será de 7 metros,
- Serán diáfanos a excepción de los elementos para almacenar animales.
- Para edificaciones con superficie inferior a 40 m² la cubierta será a uno o dos aguas, para edificaciones con mayor superficie la cubierta será a dos aguas, dicha cubierta podrá realizarse con acabado en chapa o teja, debiendo tener una coloración en colores rojos o tierras.
- Se prohíbe expresamente el uso de cubierta plana.
- Los huecos para iluminación y ventilación serán en general horizontales, preferentemente situados en la parte superior del edificio, con una proporción que no supere el 20 % del total.
- 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.
- Las persianas serán enrollables de cuerda exteriores, estarán enmarcados entre las jambas del vano, sin que sobresalgan del plano de fachada. Se prohíben expresamente las persianas de tambor enrollables de cualquier material.
- La cerrajería, en los vanos que precisen protecciones, 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.
- No se admitirán elementos volados que sobresalgan del plano de fachada
- No se permitirán pretilas.
- Podrán disponer de porche.
- La terminación de las fachadas será enfoscadas y pintadas en color blanco

Los Proyectos serán redactados por Técnico competente y visados por Colegio profesional. Contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

Todas estas instalaciones deberán acogerse a las condiciones generales de estas Ordenanzas

2.- Uso Ganadero

Se entiende por uso ganadero el que desarrolla las actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado sea cual sea su especie. Dentro de este uso tendrán cabida las siguientes actividades: granjas, vaquerías, crías de animales, picaderos, etc.

1.- La compatibilidad de este uso en las distintas categorías de suelo no urbanizable queda expuesta en el Art 241 de estas Ordenanzas

2.- Dentro de estas instalaciones se consideran las siguientes categorías:

a) Aquellas que no generan un cuidado de vigilancia y guardería.

b) Las que por el nº de cabezas necesitan de instalaciones adecuadas a la legislación específica que las regula y que además llevan aparejada la necesidad de guardería o vigilancia estable.

3.- Para las instalaciones del punto 2, apartado a), las condiciones específicas son las siguientes:

- Proyecto realizado por Técnico competente y visado por Colegio Profesional.
- La superficie construida no superará 150 m² construidos.

Las edificaciones tendrán las siguientes características:

- La altura máxima de estas construcciones será de 7 metros,
 - Serán diáfanos a excepción de los elementos para almacenar animales.
 - Para edificaciones con superficie inferior a 40 m² la cubierta será a uno o dos aguas, para edificaciones con mayor superficie la cubierta será a dos aguas, dicha cubierta podrá realizarse con acabado en chapa o teja, debiendo tener una coloración en colores rojos o tierras.
 - Se prohíbe expresamente el uso de cubierta plana.
 - Los huecos para iluminación y ventilación serán en general horizontales, preferentemente situados en la parte superior del edificio, con una proporción que no supere el 20 % del total.
 - 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.
 - Las persianas serán enrollables de cuerda exteriores, estarán enmarcados entre las jambas del vano, sin que sobresalgan del plano de fachada. Se prohíben expresamente las persianas de tambor enrollables de cualquier material.
 - La cerrajería, en los vanos que precisen protecciones, 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.
 - No se admitirán elementos volados que sobresalgan del plano de fachada
 - No se permitirán pretilas.
 - La terminación de las fachadas será enfoscadas y pintadas en color blanco
- Los Proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

4.- Las instalaciones del punto 2, apartado b) se regirán por las siguientes condiciones:

- Estas instalaciones se llevarán a cabo en parcelas superiores a 5.000 m².

- La superficie construida no superará el 20% de la parcela. En esta ocupación estará incluida la vivienda de vigilancia y guardería y ésta no superará los 100 m² construidos con una altura de dos plantas.
- Proyecto realizado por Técnico competente y visado por Colegio Profesional.
- Los Proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

5.- Estas instalaciones estarán sujetas si procede, a lo estipulado en el Anexo II de la Ley 7/94 de la Comunidad Andaluza de Protección Ambiental. En este caso, la licencia no se autorizará hasta no se presente la Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

3.- Uso Forestal

1.- Este uso es compatible en las categorías del suelo no urbanizable que presenta el cuadro del Artículo 241 de estas Ordenanzas

2.- En caso de actuaciones forestales con especies autóctonas, es necesaria la obtención de un permiso especial de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

3.- Si se tratase de actuaciones que sirvan para adecuación paisajística, las especies empleadas se adecuarán al paisaje en el que se van a implantar y teniendo en cuenta el tipo de suelo que las sustenta.

Sección Tercera . CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO Y EDIFICACIÓN EN ESPACIOS SINGULARES

Artículo 250.- Condiciones específicas del Núcleo del Saucejo

1.- En el plano de estructura territorial se delimitan los ámbitos del núcleo rural del Saucejo.

2.- El Plan establece la realización de un Convenio entre los propietarios y el Ayuntamiento, al objeto de redactar un Plan Especial para la regulación del citado núcleo. Ello que supone mantener la clasificación de Suelo No Urbanizable que actualmente tiene. Dicho Convenio debe tener como objetivo principal la mejora del espacio rural afectado por la parcelación/urbanización, con el objetivo de resolver problemas de accesibilidad, infraestructuras, adecuación de las edificaciones existentes, vallados, etc, así como el señalamiento de los costes a abonar y su forma de abono por parte de los propietarios. Por ello no se contemplará en ningún caso la posibilidad de construir nuevas viviendas. Excepcional y exclusivamente podrá contemplarse la posibilidad de construir alguna edificación más cuando ésta tenga una manifiesta utilidad pública o interés social y se prevea su necesidad, de acuerdo con el contenido del convenio.

3.- El Plan Especial estará basado en el análisis pormenorizado de los usos existentes, el tamaño de las parcelas, las infraestructuras existentes y sus déficits, el impacto paisajístico creado por la edificación, los suelos que estando parcelados aún quedan sin construir, etc. Partiendo de ello se ha establecido un diagnóstico de la problemática detectada y una propuesta de ordenación que se concretará en el instrumento urbanístico adecuado y en la que se contemplarán entre otros extremos las siguientes:

- Fijación de unos criterios de "urbanización blanda", poco impactante sobre el medio y que, por tanto, no acreciente el impacto negativo que ya de por sí misma supone la parcelación/urbanización ilegal (vialidad blanda, con drenaje elemental, alumbrado básico, abastecimiento, saneamiento colectivo como solución al problema más peligroso ecológicamente que suponen las fosas sépticas, etc.)
- Creación dentro del ámbito de la parcelación, de zonas arboladas con uso de ocio y recreo integradas en el medio
- Fijación de unas condiciones de edificación (materiales, elementos tipológicos, altura, etc.) para las futuras reformas de las edificaciones existentes distinguiendo dichas condiciones según los distintos usos.
- Creación de perímetros arbolados y/u otro tipo de vegetación de ribera que se integre bien y contribuya a la mejora paisajística del área.
- Cuantificación económica del coste de la mejora del espacio rural afectado (mejora de infraestructuras para evitar mayores impactos, realización de plantaciones arbóreas, etc.)

El ámbito de aplicación del Plan Especial será el definido por el presente Plan General, pudiendo, de forma justificada, introducir algunas modificaciones en su perímetro, que no alteren sustancialmente el ámbito señalado.

4.- Dentro del contenido del Plan especial, deberá incluirse un Estudio de Impacto

Paisajístico que contemple las medidas correctoras necesarias para minimizar el impacto producido y se arbitrarán medidas dentro del convenio urbanístico entre los propietarios de la urbanización y el Ayuntamiento donde se fijarán en porcentajes las cargas económicas a que, de forma proporcional al valor de su propiedad, quedarán obligados los propietarios una vez firmado el mismo. Asimismo se estudiará la posibilidad de establecer el compromiso de cesión al Ayuntamiento de alguna parte de los terrenos que aún no se encuentren edificados si éstos son aún propiedad del parcelista. En caso contrario, dichos terrenos parcelados pero no edificados quedarán fuera del ámbito de aplicación del Convenio y sometidos al régimen de protección establecido para el resto del entorno. Finalmente deberá recogerse también el compromiso por parte de los propietarios de constituir una Entidad de Conservación para el futuro mantenimiento de la urbanización.

5.- Hasta tanto no se redacte el Plan Especial que se contempla en el presente documento, no se permitirá ninguna nueva edificación en el ámbito delimitado, ni ampliaciones de las actualmente existentes.

6.- En ningún caso se permitirán segregaciones del parcelario rural existente, salvo que el Plan Especial al que se hace referencia considere preciso su realización al objeto de resolver problemas de carácter dotacional público, dentro de los objetivos del mismo.

Artículo 251.- Entorno del Embalse del Corumbel

El Entorno del Embalse del Corumbel, aparte de las limitaciones que se impongan por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, queda limitado a la existencia de una franja de CINCUNETA (50,00) metros de protección desde la línea máxima de embalse, en la que no se podrá realizar ningún tipo de edificación,

Asimismo no se podrán desarrollar en la citada franja nuevas vías, caminos de cualquier índole, salvo aquellos precisos para el control y mantenimiento de la obra hidráulica.

Artículo 252.- Camino de Berrocal (reformado)

1.- El entorno delimitado tiene como función el desarrollo de edificios y actividades de carácter agrícola, forestal y/o ganadero

2.- Se permite la construcción de almacenes agrícolas, de una sola planta y altura similar al industrial Básico.

3.- La ocupación máxima de la parcela será del CUARENTA (40) por ciento y su separación a los linderos será como mínimo de CINCO (5,00) metros.

4.- El uso será industrial agrario, no permitiéndose ningún tipo de uso residencial. [Se admiten Industrias de carácter singular y/o que presenten una oportunidad única para su instalación en el Suelo No Urbanizable previa aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial](#)

Artículo 253.- Patrimonio Rural

El Plan General considera que dentro del Suelo No Urbanizable existen elementos que precisan de su protección específica, siendo estos:

a) Colada del Padrón

Incluida dentro de la red de Vías Pecuarias, el Plan General propone su adaptación al Uso recreativo, compatible con el uso agrícola, conectando con las rutas turísticas, especialmente la Colada del Padrón de Palos de la Frontera que permite la unión del término municipal de la Palma del Condado con el ámbito del Parque Nacional de Doñana.

b) Edificios de interés arquitectónico o por su singularidad paisajística

El Plan incorpora dentro del Catálogo de Elementos Protegidos los siguientes:

- Cortijo de la Zorrera
- Cortijo de los Cuquiles
- La Comandanta
- Los Molinos de Río Tinto
- La Zahurda de Fuentidueña

El nivel de protección de los citados edificios es el de carácter estructural, de manera que de forma previa a cualquier intervención deba ser elaborado un anteproyecto en el que se contemple el estado actual y el previsto, que de forma obligatoria deberá, previa a la concesión de licencia municipal, ser autorizado por el Ayuntamiento de la Palma del Condado.

Los citados edificios quedan incluidos dentro del Catálogo de Elementos de Interés, siendo por tanto de aplicación las determinaciones del mismo.

Sección Cuarta.- DE LAS CONDICIONES DE LOS ÁMBITOS DEFINIDOS POR EL PLAN

Artículo 254.- Campiña

Para este ámbito, además de lo establecido con carácter general tanto en la Normativa de Régimen Urbanístico como en la Memoria de Ordenación, se determina, a nivel específico lo siguiente:

El grado de protección será:

Grado 2.- Protección de los Usos y Paisajes agrarios, con las limitaciones de Usos que se contemplan en el artículo 241 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 255.- Estribaciones Serranas

Para este ámbito, además de lo establecido con carácter general tanto en la Normativa de Régimen Urbanístico como en la Memoria de Ordenación, se determina, a nivel específico lo siguiente:

El grado de protección será:

Grado 1.- Protección de los valores naturales, con las limitaciones de Usos que se contemplan en el artículo 241 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 256.- Vertiente Sur

Para este ámbito, además de lo establecido con carácter general tanto en la Normativa de Régimen Urbanístico como en la Memoria de Ordenación, se determina, a nivel específico lo siguiente:

El grado de protección será:

Grado 2.- Protección de los Usos y Paisajes agrarios, con las limitaciones de Usos que se contemplan en el artículo 241 de las presentes Ordenanzas.

Grado 4.- Protección paisajística, con las limitaciones de Usos que se contemplan en el artículo 241 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 257.- Plataforma Sur

1.- Dentro de estos ámbitos se distinguen por el Plan los siguientes sub-ámbitos:

- a) Cañada de la Plata
- b) Terrenos Forestales
- c) Terrenos Improductivos
- d) Llanos de la Pedrosa

2.- Los grados de protección de los diferentes ámbitos son:

- a) Cañada de la Plata

Grado 2.- Protección de los Usos y Paisajes agrarios, con las limitaciones de Usos que se contemplan en el artículo 241 de las presentes Ordenanzas.

- b) Terrenos Forestales

Grado 1.- Protección de los valores naturales, con las limitaciones de Usos que se contemplan en el artículo 241 de las presentes Ordenanzas.

- c) Terrenos Improductivos

Grado 3.- Protección de áreas de riesgos, con las limitaciones de Usos que se contemplan en el artículo 125 de las presentes Ordenanzas.

- d) Llanos de la Pedrosa

Grado 2.- Protección de los Usos y Paisajes agrarios, con las limitaciones de Usos que se contemplan en el artículo 241 de las presentes Ordenanzas.

Sección Quinta.- DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS POR OTRAS LEGISLACIONES

Artículo 258.- Yacimientos arqueológicos

Es de aplicación lo establecido en el Capítulo 2 del Régimen del Suelo No Urbanizable, artículo 86 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Artículo 259.- De las carreteras

1.- La legislación que regula estas vías de comunicación es:

*Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras, publicada en el B.O.E. nº 182 de 30/07/88.

* Ley 8/2001 de Carreteras de la Junta de Andalucía

2.- Los terrenos afectados son:

AUTOPISTAS: A-49

CARRETERAS AUTONÓMICAS: A-472 y A-493

CARRETERAS LOCALES: HV-5131

3.- Las afecciones son:

Artículo 56. Zona de no edificación.

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidir o con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

3. En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

4. Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.

5. En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

6. En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación. Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente Ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su

aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

3.- DE LA A-49

Se incluye dentro del dominio público de la A-49 el Centro de Conservación y Explotación existente.

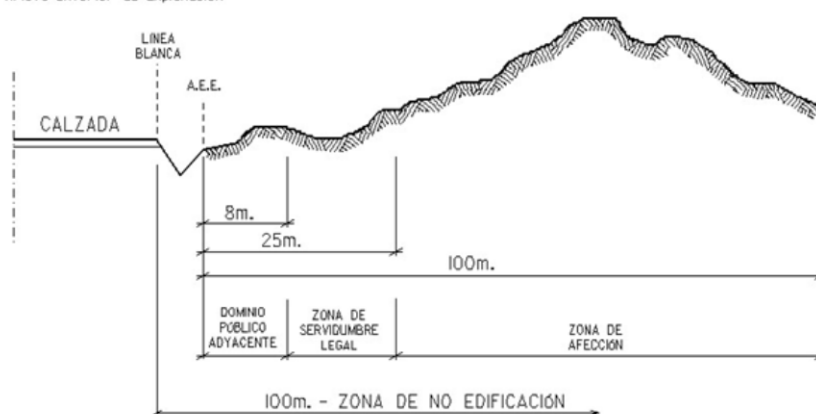
La distancia de la edificación se fija en CIEN (100) metros, medidos desde la arista mas cercana de la calzada de la citada vía.

4.- DE LAS A-472 Y A- 493

La distancia de la edificación, conforme a la legislación autonómica se establece en CINCUENTA (50) m. medidos desde la arista exterior de la calzada.

*VIAS DE GRAN CAPACIDAD (AUTOPISTAS, AUTOVIAS Y VIAS RAPIDAS)

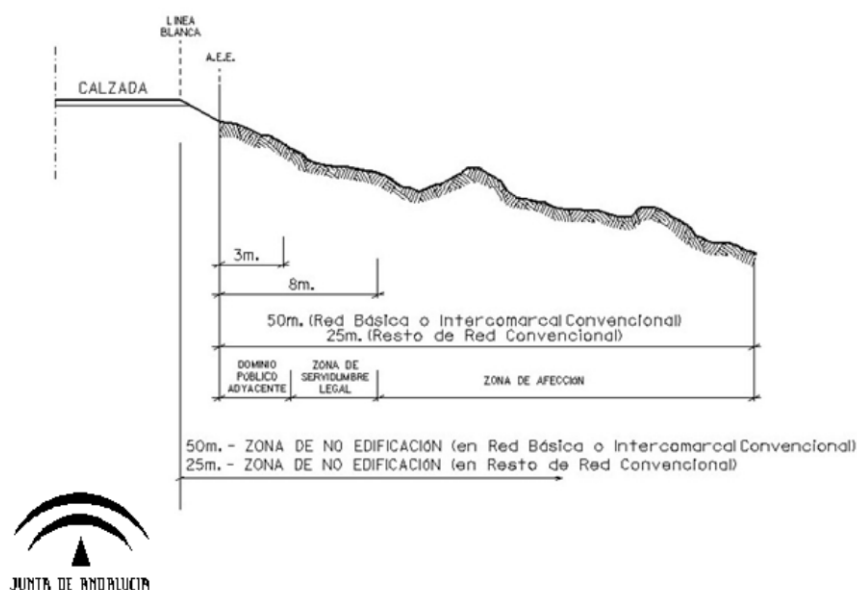
A.E.E. - Arista Exterior de Explanación



JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Obras Públicas y Transportes

* VIAS CONVENCIONALES (RESTO DE LA RED)
A.E.E. - Arista Exterior de Explanación



Artículo 260.- De los cauces. Dominio Público Hidráulico

1.- Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2002, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003 de 30 de Diciembre de acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para 2004)

Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril, modificado por el RD 606/2003 de 23 de mayo)

Plan Hidrológico del Guadalquivir (RD 1664/1988 de 24 de julio)

Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2005 de 5 de julio del 2005)

2.- La Ley establece el dominio público hidráulico del Estado en el Artº 2:

Constituye el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

- Las aguas continentales tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los

recursos hidráulicos.

El Artº 6 establece por riberas:

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público regulado por el Reglamento del DPH (RD 849/86 de 11 de abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artº 6 al 8 del Reglamento)

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, debiéndose obtener autorización previa del Organismo de la Cuenca, para las siguientes actuaciones (artº 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):

- . Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno
- . Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas
- . Extracciones de áridos
- . Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- . Otro Uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrán modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

c) Los cauces incluidos son los del Arroyo del Pilar, de los Alamillos, de Pio Tortillo y de la Pescadería y el de la Cañada.

Áreas Inundables.-

Reguladas por los artículos 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico

Aguas Superficiales

Se deberá obtener concesión administrativa, otorgada por el Organismo de la Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (artº 122 al 125 del Rgtº).

Aguas Subterráneas

Se deberá obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de la Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a los 7.000 m³/año, o realizar comunicación para volúmenes inferiores (art 184 al 188 del Rgtº y del 84 al 88 del mismo).

Depuración de Vertidos

Obtener autorización previa del Organismo de la Cuenca para efectuar vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico.

Embalses y su entorno

Obtener autorización previa o informe favorable del Organismo de la Cuenca para efectuar actuaciones compatibles con el Uso y Explotación del Embalse (artº 96 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, artº 50 al 77 del Rgtº y artº 58 del Plan Hidrológico).

3.- DEL ARROYO DE LAS CAÑADAS

Dados los frecuentes episodios de desbordamiento, los sectores del Suelo Urbano sin Consolidar, y los del Suelo Urbanizable, antes de la aprobación de su instrumento de planeamiento, deberán ser informados por la CH del Guadiana, la cual establecerá las medidas de canalización precisas, con las correspondientes afecciones, que eliminen los problemas de desbordamiento.

Artículo 261.- Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres

1.- REFERENCIA JURÍDICA

Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario.

Real Decreto 2387/2004 de 30 de Diciembre

2.- AFECCIONES

Zona de dominio Público:

Comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de OCHO (8,00) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por arista exterior de la explanación, a la intersección del talud del desmonte, del terraplen o, en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los trazados colindantes con suelos clasificados como Urbanos Consolidados, la zona de dominio público será de CINCO (5,00) metros.

Zona de Protección

Una franja de terrenos a cada lado de las líneas ferroviarias, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

En trazados colindantes con Suelos Urbanos Consolidados, las franjas de protección serán de OCHO (8,00) metros.

Línea límite de edificación

Esta línea se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior mas próxima de la plataforma, medidos horizontalmente de partir de la mencionada arista.

En el Suelo Urbano Consolidado, la línea de la edificación es la contemplada en el presente documento, en caso de inexistencia de esta, la línea de la edificación se establece a VEINTE (20) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

Artículo 262.- De las líneas eléctricas

1.- REFERENCIA JURÍDICA

Ley 10/1966 de 18 de Marzo, sobre Expropiación Forzosa en Materia de Instalaciones Eléctricas.

Reglamento de la Ley 10/1966: Decreto 2619/1966 de 20 de Octubre.

Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Decreto 3151/1988 de 28 de Noviembre.

Ley 49/1984 de 26 de Diciembre sobre Explotación Unificada del Sistema Eléctrico Nacional.

2.- AFECCIONES

Los árboles se situarán a una distancia de la línea eléctrica de: $1,5 + U(KV)/100$ m, (con un mínimo de 2,00 m)

TITULO VI CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUO-9

Artículo 263.- Afecciones acústicas

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes determinando los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindible en caso de superar los umbrales establecidos en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre y en su caso, en la normativa autonómica o local. El Estudio de Ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas. Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados a cargo de los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

CONDICIONES DE LA INDUSTRIA BÁSICA

Artículo 264.- Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el suelo urbanizable ordenado 9 contemplado en el presente Plan General en el que se indique este Uso pormenorizado.

Artículo 265.-Destino

Son espacios que albergan, básicamente, actividades manufactureras, así como actividades de almacenaje de mercancías incluidos congelados, depósito de productos en local cerrado y talleres de reparación de bienes de producción y de consumo, centros logísticos, otros.

Artículo 266.- Parcelación

- 1.- La parcela mínima es la existente en el actual parcelario.
- 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 267.- Altura y número de plantas

- 1.- El número de plantas permitidas será de UNA (1).
- 2.- La altura, medida desde el acerado, en el punto mas desfavorable, hasta el plano de arranque de las cerchas, o en su caso forjados, no superara los OCHO CON CINCUENTA (8,50) 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.

3.- La altura de la edificación no superará los 10 metros

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 268.- Edificabilidad

1.- La edificabilidad máxima es la establecida en la ficha 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 con un máximo del 25%. Las plantas bajo rasante no computarán edificabilidad.

2.- En ningún caso una topografía adversa en la parcela, posibilitará una edificabilidad superior a la indicada en los puntos anteriores.

Artículo 269.- Situación

1.- Las edificaciones, en planta y alzado, se adecuarán a las alineaciones marcadas en la documentación gráfica, con patios interiores libres, pudiendo retranquearse mediante la tramitación de un estudio de detalle.

Artículo 270.- Condiciones estéticas

Libres.

Artículo 271.- Actividades compatibles

1.- De forma complementaria a la actividad Industrial se tolerarán:

- a) Servicios a las empresas
- b) Exposición de productos destinados a la venta
- c) Almacenaje de productos
- d) Aparcamiento de vehículos
- e) Las Oficinas, solamente con carácter de complemento de la actividad principal que se desarrolla en el edificio.

2.- Se admiten sin limitación los usos Dotacionales tanto públicos como privados en los que se podrá aumentar el número de plantas hasta 4 y Locales de reunión y Ocio.

3.- Se admiten los Usos Comerciales salvo “Grandes Superficies” y “Edificios Comerciales”.

4.- Se admiten los usos de oficinas destinados a 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

5.- Es incompatible el Uso Residencial.

CAPÍTULO IV.- USO TERCIARIO

Sección Primera.- ASPECTOS GENERALES

Artículo 272.- 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 considera uso comercial, a los efectos de este Plan General de Ordenación Urbana de La Palma del Condado, a la actividad realizada profesionalmente con ánimo de lucro, por personas físicas o jurídicas, consistente en poner u ofrecer en el mercado interior, por cuenta propia o ajena, bienes naturales o elaborados, así como aquellos servicios que de ella se deriven, así como los servicios profesionales relacionados con la práctica del deporte o la salud y belleza, independientemente de la modalidad o soporte empleado en su realización, y ya se realice en régimen de comercio mayorista o minorista.

Se considera dentro del uso Comercial aquellas instalaciones deportivas que precisen para su normal funcionamiento el asesoramiento técnico de monitores, y se incluyan la venta de productos relacionados con la práctica deportiva que desarrollan en las instalaciones.

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.

7.- Usos Compatibles

Se permitirán sin limitación la siguiente compatibilidad:

b) Usos dotacionales de carácter privado o público

Artículo 273.- 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 en el SUO-9.

2.- El ámbito se extiende al SUO-9.

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 274.- 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) Locales de oficinas.
- b) Edificios de oficinas.

Artículo 275.- Condiciones Generales de las Oficinas

1.- Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

a) La altura de las Oficinas será la que corresponda por condiciones de edificación. No se admiten oficinas en sótanos.

b) 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.

2.- Previsión de aparcamientos

a) La reserva de aparcamientos será, en términos generales de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de la oficina. Se dejarán previstas las plazas de aparcamientos para personas con movilidad reducida según normativa en vigor.

Artículo 276.- 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.

Artículo 277.- 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 1,00 metros, debiendo contar con ventilación e iluminación natural.

3.- Las escaleras tendrán una latitud mínima de 1,00 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.

Sección Tercera.- DE LAS CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

Artículo 278.- 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, además de las actividades relacionadas con dar servicios al ciudadano complementando otros usos tales como los gimnasios, saunas....en los que hoy día se aproximan más al uso comercial que al uso meramente deportivo. En aquellos locales en los que se conjugan con la misma importancia actividades de venta de productos, prendas de vestir con asesoramiento profesional del deporte, belleza salud, se consideran locales comerciales.

Se considera uso comercial, a los efectos de este Plan General de Ordenación Urbana de La Palma del Condado, a la actividad realizada profesionalmente con ánimo de lucro, por personas físicas o jurídicas, consistente en poner u ofrecer en el mercado interior, por cuenta propia o ajena, bienes naturales o elaborados, así como aquellos servicios que de ella se deriven, así como los servicios profesionales relacionados con la práctica del deporte o la salud y belleza, independientemente de la modalidad o soporte empleado en su realización, y ya se realice en régimen de comercio mayorista o minorista.

Se considera dentro del uso Comercial aquellas instalaciones deportivas que precisen para su normal funcionamiento el asesoramiento técnico de monitores, y se incluyan la venta de productos relacionados con la práctica deportiva que desarrollan en las instalaciones.

2. Se considera establecimiento comercial todos los locales y construcciones o instalaciones de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Se permiten los usos comerciales mayoristas y minoristas.

Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- Aparcamientos privados
- Servicios para clientes

- Imagen comercial común
- Perímetro común delimitado

Tendrán incidencia territorial los establecimientos comerciales, individuales o colectivos, cuya implantación tenga impacto de carácter supramunicipal sobre su entorno o alguno de sus elementos significativos. En todo caso, se considerará que tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista.

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 minoristas

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.

5.- Se entiende por Grandes Superficies minoristas a todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minoristas y tenga una superficie útil de exposición y venta superior a 2.500 m².

Artículo 279 .- 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.

3.- se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones.

4.- 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.

5.- La reserva de aparcamientos en edificaciones de nueva planta con superficie de parcela superior a 500 m² destinadas al Uso Comercial será de una plaza por cada 100 m², con carácter general, debiéndose respetar las reservas que, para cada tipo de local se establece en sus condicionantes particulares. Se dejarán previstas las plazas de aparcamientos para personas con movilidad reducida según normativa en vigor.

Artículo 280 .- Bajos y Locales Comerciales (Reformado)

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.

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.

Artículo 281.- 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.

2.- Los aparcamientos a reservar en los edificios comerciales serán:

a) La reserva será de una plaza por cada 100 m² construidos. Se dejarán previstas las plazas de aparcamientos para personas con movilidad reducida según normativa en vigor.

b) 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.

c) 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 282.-Gran superficie comercial minorista.

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 2.500 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. Se dejarán previstas las plazas de aparcamientos para personas con movilidad reducida según normativa en vigor.

5.- Instalación de Grandes Superficies minoristas y Centros Comerciales.

a)En general, no se permitirán las instalaciones de Grandes Superficies Comerciales minoristas

mayores de 2.500 m² de superficie de venta, de acuerdo a lo establecido en los artículos 25 y 32 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

b) Si se quisieran implantar deberán tramitarse mediante planeamiento especial, todo ello si la legislación sectorial lo permitiese en futuras modificaciones.

Sección Cuarta.- DE LAS CONDICIONES DEL USO HOTELERO

Artículo 283.- Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el sector SUO-9..

Artículo 284.- 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 285.- Condiciones Generales de los establecimientos Hoteleros

1.- Una actividad hotelera podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas solo 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.- Las condiciones generales en cuanto a su diseño y servicios complementarios, se obtendrán por aplicación de lo establecido en su legislación específica.

3.- 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. En parcelas de menos de 500 m² de suelo urbano consolidado o con algún tipo de protección que haga imposible la reserva, podrán eximirse de tal obligación.

Sección Quinta.- DE LAS CONDICIONES DEL USO DE LOCALES DE REUNIÓN Y OCIO

Artículo 286.- 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 287.- Condiciones de los Locales de Reunión y Ocio

1.- Los apartados a y b del artículo anterior, podrán desarrollarse en edificio destinado a otros usos, 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

Se dejarán previstas las plazas de aparcamientos para personas con movilidad reducida según normativa en vigor.

INDICE

TÍTULO PRELIMINAR: ORDENANZAS INTRODUCTORAS DE CARÁCTER GENERAL

Sección Única

Artículo 1.- Naturaleza y objeto	1
Artículo 2.- Ámbito de aplicación.....	1
Artículo 3.- Interpretación. Criterios.....	1
Artículo 4.- Información Urbanística	1
Artículo 5.- Ejecución de las obras e instalaciones.....	1

TÍTULO I: DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS Y CONDICIONES

CAPÍTULO ÚNICO.- CONCEPTOS

Sección primera.- Aspectos Generales

Artículo 6.- Contenido del Código de Conceptos	3
Artículo 7.- De las modificaciones e inclusiones.....	3

Sección segunda.- De los códigos de conceptos

Artículo 8.- Definiciones.....	3
Artículo 9.- Altura de la edificación	15
Artículo 10.- Altura libre de planta	15
Artículo 11.- Altura del edificio en patios de parcela	16
Artículo 12.- Construcciones permitidas por encima de la altura	16
Artículo 13.- Ocupación máxima.....	16
Artículo 14.- Edificabilidad neta.....	17

Sección Tercera.- De las condiciones de los patios

Artículo 15.- Patios de manzana	17
Artículo 16.- Patios de parcela.....	18
Artículo 17.- Patios abiertos.....	18

TÍTULO II: DE LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I .- CONDICIONES GENERALES

Sección única

Artículo 18 .- Definición.....	19
Artículo 19 .- Tipos y clases de usos.....	19
Artículo 20 .-Regulación de los Usos	21
Artículo 21.- Compatibilidad genérica de los usos globales.....	22
Artículo 22.- Cambios de uso	22
Artículo 23 .-Regulación de los usos en las figuras de planeamiento.....	23
Artículo 24 .-Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.....	23
Artículo 25.- Simultaneidad de usos.....	23

CAPÍTULO II .- USO RESIDENCIAL.

Sección Primera.- Aspectos Generales

Artículo 26 .- Definición y clases	25
Artículo 27.- Ámbito de aplicación y efectos	25
Artículo 28.- Compatibilidad de usos con el residencial	26

Sección Segunda.- Condiciones generales de la vivienda

✎ Artículo 29.- Programa funcional mínimo y superficies	26
Artículo 30.- Alturas	28
✎ Artículo 31.- Condiciones de distribución	28
Artículo 32 .- Viviendas exteriores	29
Artículo 33 .- Condiciones de ubicación	29
✎ Artículo 34 .- Condiciones mínimas de iluminación y ventilación.....	29
✎ Artículo 35.-Condiciones de las viviendas complementarias de otras instalaciones	30
✎ Artículo 36 .- Instalaciones y servicios de la vivienda.....	30
Artículo 37.- Previsión de aparcamientos en vivienda.....	31
Artículo 38.- Condiciones de los aparcamientos en viviendas.....	31
Sección Tercera.- DEL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA (R1)	
Artículo 39.- Ámbito de aplicación.....	32
Artículo 40.- Condiciones de uso.....	32
Artículo 41.- Condiciones de parcelación	32
Artículo 42.- Condiciones de altura y número de plantas	33
Artículo 43.- Condiciones de ocupación	33
Artículo 44.- Condiciones de edificabilidad.....	33
Artículo 45.- Condiciones de situación	33
Artículo 46.- Condiciones de composición de las edificaciones.....	34
Sección Cuarta.- DEL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (R2)	
Artículo 47.- Ámbito de aplicación.....	37
Artículo 48.- Condiciones de uso y parcelación.....	37
Artículo 49.- Condiciones de altura y número de plantas	38
Artículo 50.- Condiciones de ocupación	38
Artículo 51.- Condiciones de edificabilidad.....	38
Artículo 52.- Condiciones de situación	38
Artículo 53.- Condiciones de composición de las edificaciones.....	39
Sección Quinta.- DEL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR COLECTIVA (R3)	
Artículo 54.- Ámbito de aplicación.....	42
Artículo 55.- Condiciones particulares de las viviendas plurifamiliares.....	42
Artículo 56.- Altura y número de plantas	43
Artículo 57.- Condiciones de Edificabilidad.....	44
Artículo 58 .- Condiciones de las residencias comunitarias y mixtas	44
Sección Sexta.- DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (R4)	
Artículo 59.- Ámbito de aplicación.....	45
Artículo 60 .- Condiciones particulares.....	45
Sección Séptima.- DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS (R5)	
Artículo 61.- Ámbito de aplicación.....	45
Artículo 62.- Condiciones de uso.....	45
Artículo 63.- Condiciones de parcelación	45
Artículo 64.- Condiciones de altura y número de plantas	46
Artículo 65.- Condiciones de ocupación	46
Artículo 66.- Condiciones de edificabilidad.....	46
Artículo 67.- Condiciones de situación	46
Artículo 68.- Condiciones de composición de las edificaciones.....	47
CAPÍTULO III.- USO INDUSTRIAL	
Sección Primera.- ASPECTOS GENERALES	
Artículo 69 .- Definición y clases.....	48
Artículo 70 .- Ámbito de aplicación y efectos.....	48
Sección Segunda.- CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL	

Artículo 71.- Tipos de edificaciones industriales.....	48
Artículo 72 .- Categorías de las edificaciones industriales	49
☞ Artículo 73.- Condiciones ambientales de los usos industriales.....	51
Sección tercera.- DE LAS INDUSTRIAS COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL	
Artículo 74.- Ámbito de aplicación.....	53
Artículo 75 .-Condiciones específicas	54
Sección Cuarta.- CONDICIONES DE LA INDUSTRIA BÁSICA	
Artículo 76.- Ámbito de aplicación.....	56
Artículo 77 .- Destino.....	56
Artículo 78.- Parcelación	56
Artículo 79.- Altura y número de plantas	56
Artículo 80.- Edificabilidad	57
Artículo 81.- Situación.....	57
Artículo 82.- Condiciones estéticas	57
Artículo 83 .- Actividades compatibles.....	57
Sección Quinta.- CONDICIONES DEL INDUSTRIAL TEMÁTICO	
Artículo 84.- Ámbito de aplicación.....	57
Artículo 85.- Destino.....	58
Artículo 86.- Limitaciones de uso	58
Artículo 87.- Actividades compatibles.....	58
Artículo 88.- Condiciones de la Edificación.....	58
CAPÍTULO IV.- USO TERCIARIO	
Sección Primera.- ASPECTOS GENERALES	
Artículo 89.- Definición y clases.	59
Artículo 90.- Ámbito de aplicación y efectos	59
Sección Segunda.- CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS	
Artículo 91.- Ámbito de aplicación.....	60
Artículo 92 .- Clases de Oficinas	60
Artículo 93 .- Condiciones Generales de las Oficinas	60
Artículo 94 .- Bajos de Oficinas.....	62
Artículo 95.- Locales de Oficinas	62
Artículo 96 .- Edificios de Oficinas	62
Sección Tercera.- DE LAS CONDICIONES DEL USO COMERCIAL	
Artículo 97.- Ámbito de aplicación.....	63
Artículo 98 .- Clases de Usos Comerciales.....	63
Artículo 99 .- Condiciones Generales de los Comercios	63
Artículo 100 .- Bajos y Locales Comerciales.....	65
Artículo 101 .- Edificios Comerciales.....	66
Artículo 102 .-Gran superficie comercial o Centro comercial.	66
Sección Cuarta.- DE LAS CONDICIONES DEL USO HOTELERO	
Artículo 103.- Ámbito de aplicación.....	68
Artículo 104 .- Definición y clases	68
Artículo 105 .- Condiciones Generales de los establecimientos Hoteleros	68
Sección Quinta.- DE LAS CONDICIONES DEL USO DE LOCALES DE REUNIÓN Y OCIO	
Artículo 106 .- Definición y tipos	69
Artículo 107 .- Condiciones de los Locales de Reunión y Ocio	69
CAPÍTULO V.- ESPACIOS LIBRES	
Sección Primera.- ASPECTOS GENERALES	
Artículo 108.- Definición y clases	70

Sección Segunda.- CONDICIONES GENERALES DE LOS ESPACIOS LIBRES	
Artículo 109 .- Condiciones de aplicación	70
Sección Tercera.- VERDE BÁSICO	
Artículo 110 .- Formas de implantación.....	71
Artículo 111 .- Jardines	72
Artículo 112.- Áreas de Juego y recreo de niños.....	72
Sección Cuarta.- VERDE SINGULAR	
Artículo 113.- Formas de implantación.....	73
Artículo 114.- Parques Periurbanos.....	73
CAPÍTULO VI.- DOTACIONAL	
Sección Primera.- ASPECTOS GENERALES	
Artículo 115.- Definición y Clases	74
Artículo 116 .- Ámbito de aplicación y efectos.....	75
Artículo 117 .- Condiciones generales de los Usos Dotacionales	76
Sección Segunda.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DOTACIONALES	
Artículo 118 .- Uso Dotacional Docente	77
Artículo 119 .- Uso Dotacional Sanitario.....	77
Artículo 120 .- Uso Dotacional Deportivo	77
Artículo 121 .- Uso Dotacional Socio- Cultural.....	78
Artículo 122 .- Uso Dotacional Asistencial.....	78
Artículo 123 .- Uso Dotacional Religioso	78
Artículo 124 .- Uso Dotacional Institucional- Administración Pública	78
Artículo 125 .- Uso Dotacional Mercado	78
Artículo 126.- Uso Dotacional Estación de Servicio	78
Artículo 127 .- Uso Dotacional Aparcamientos	80

CAPÍTULO VII

CAPÍTULO VII.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE

Sección Única.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 128 .-Definición	85
☞ Artículo 129 .- Telecomunicaciones	85
☞ Artículo 130.- Líneas aéreas de alta tensión.....	86
Artículo 131 .- Red viaria.....	86
☞ Artículo 132 .- Red ferroviaria.....	89
Artículo 133 .- Servidumbres	90

CAPÍTULO VIII.- DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS

Sección Única

Artículo 134 .- Definición y ámbitos.....	91
Artículo 135 .- Ámbito de la Campiña	91
Artículo 136 .- Ámbito de las Estribaciones Serranas.....	91
Artículo 137 .- Ámbito de la Vertiente Sur	92
Artículo 138.- Ámbito de la Plataforma Sur	92

TÍTULO III: DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 139.- Definición y delimitación	93
Artículo 140 .- Subclasificación.....	93

CAPÍTULO 2 - SUELO URBANO CONSOLIDADO CONFORME A PLAN

Artículo 141 .- Régimen urbanístico	93
Artículo 142.- Actuaciones permitidas	94

Artículo 143.- Condiciones de parcelación	94
Artículo 144.- Áreas susceptibles de concesión.....	94
CAPÍTULO III.- SUELO URBANO CONSOLIDADO EN RENOVACIÓN	
Artículo 145.- Situaciones.....	95
Artículo 146.- Régimen urbanístico	95
Artículo 147.- Actuaciones permitidas	95
Artículo 148.- Edificios fuera de ordenación.....	95
Artículo 149.- Condiciones de la Edificación.....	96
CAPÍTULO 4.- SUELO URBANO PROTEGIDO	
Sección Primera.- Delimitación y División	
Artículo 150.- Delimitación	96
Sección Segunda.- De las Ordenanzas del Conjunto Histórico de la Palma del Condado	
Artículo 151.- Ámbito de Aplicación	96
Artículo 152.- Condiciones de uso.....	96
Artículo 153.- Condiciones de parcelación.....	97
Artículo 154.- Condiciones de altura y número de plantas	97
Artículo 155.- Condiciones de ocupación.....	98
Artículo 156.- Condiciones de edificabilidad	98
Artículo 157.- Condiciones de situación.....	98
Artículo 158.- Cubiertas inclinadas	98
Artículo 159.- Cubiertas Planas	99
Artículo 160.- Condiciones de composición de las edificaciones.....	100
Sección Segunda.- Del Ámbito de la Calle Real	
Artículo 162.- Delimitación	104
Artículo 163.- Actuaciones sobre el ámbito delimitado	104
Artículo 164.- Medidas de protección.....	104
Artículo 165.- Actuaciones públicas.....	105
Sección Tercera.- Ámbito de la Plaza de España y Corazón de Jesús	
Artículo 166.- Descripción del ámbito.....	105
Artículo 167.- Actuaciones sobre el ámbito declarado	105
Artículo 168.- Medidas de protección.....	105
Artículo 169.- Actuaciones públicas.....	106
CAPÍTULO 5.-SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Artículo 170.- Definición y delimitación	106
Artículo 171.- Subclasificación.....	106
Sección Primera.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON URBANIZACIÓN DEFICIENTE (AU)	
Artículo 172.- Definición.....	106
Artículo 173.- Régimen urbanístico	107
Artículo 174.- Proyectos de Urbanización	107
Artículo 175.- Actuaciones permitidas	107
Artículo 176.- Condiciones de la Edificación.....	107
Sección Segunda.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (AA)	
Artículo 177.- Definición.....	108
Artículo 178.- Régimen urbanístico	108
Artículo 179.- Actuaciones permitidas	108
Artículo 180.- Condiciones de la Edificación.....	109
Artículo 181.- Área de Actuación nº 1.- AVENIDA CIUDAD DE HUELVA ..	109
Artículo 182.- Área de Actuación nº 2.-TONELERÍAS	110

Artículo 183.- Área de Actuación nº 3.- El Punto	111
Artículo 184.- Área de Actuación nº 4.- AVENIDA DE LA ZARCILLA I	112
Artículo 185.- Área de Actuación nº 5.- AVENIDA DE LA ZARCILLA II	113
Artículo 186.- Área de Actuación nº 6.- AVENIDA DE LA ZARCILLA III....	114
Artículo 187.- Área de Actuación nº 7.- CHUCENA I	116
Artículo 188.- Área de Actuación nº 8.- CHUCENA II	117
Sección Tercera.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN (EU)	
Artículo 189.- Definición	118
Artículo 190.- Unidades definidas por el Plan	118
Artículo 191.- Régimen urbanístico	118
Artículo 192.- Actuaciones permitidas.....	118
Artículo 193.- Condiciones de la Edificación	119
Artículo 194.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.- Avenida de la Ciudad de Huelva	119
Artículo 195.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2.- Museo del Vino	120
Artículo 196.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3.- Las Gatillas	121
Artículo 197.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4.- Avenida de la Constitución	122
Artículo 198.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5 .- Carlos Morales-Sor Ángela de la Cruz	124
Artículo 199.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6 .- Sor Ángela de la Cruz.....	125
Artículo 200.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 .- Mercado	126
Artículo 201.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8 .- Vendimiadores.....	126
Artículo 202.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 9.- Siemprealegre	127
Artículo 203.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 10.- San Pedro.....	128
Sección Cuarta.- De las Áreas de Actuación no Previstas	
Artículo 204.- Definición	129
Artículo 205.- Criterios de delimitación	130
Artículo 206.- Determinaciones generales	130

TÍTULO IV: DEL SUELO URBANIZABLE

Sección Primera.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)

Artículo 207.- Delimitación de Sectores. Compatibilidad de Usos	131
Artículo 208.- Sectores englobados en el primer cuatrienio.	131
Artículo 209.- Sectores englobados en el segundo cuatrienio.....	131
Artículo 210.- SECTOR Nº 1: CAMINO DE BERROCAL	132
Artículo 211.- SECTOR Nº 2: RECINTO FERIAI.....	135
Artículo 212.- SECTOR Nº 3: CAMINO DE ROCIANA	138
Artículo 213.- SECTOR Nº 4: CALLE NARANJO	141
Artículo 214.- SECTOR Nº 5: EL RANAL	144
Artículo 215.- SECTOR Nº 6 - AVENIDA DE SEVILLA.....	147
Artículo 216.- SECTOR Nº 7 - AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN	150
Artículo 217.- SECTOR Nº 8 - MIXTO A-49	153
Artículo 218.- SECTOR Nº 9 - MIXTO LA DEHESA	156
Artículo 219.- SECTOR Nº10.- Cuesta de la Gitana	159
Sección Segunda.- Suelo Urbanizable No Sectorizado (S.U.N.S)	
Artículo 220.- Régimen urbanístico de este Suelo	161
Artículo 221.- Delimitación de ámbitos	161
Artículo 222.- SUNS 1.- A-472	161
Artículo 223.- S.U.N.S. 2.- FERROCARRIL	163

Artículo 224.- S.U.N.S 3.- LAS LADERAS.....	164
Artículo 225.- S.U.N.S 4.- ARROYO DE LAS CAÑADAS	166
Artículo 226.- S.U.N.S.- 5.- EL RANAL.....	167
Artículo 228.- S.U.N.S 7.- Circuito de velocidad y Golf.....	171

TÍTULO V:DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES

Sección Primera: NORMAS COMUNES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 229.- Definición del Suelo No Urbanizable	176
Artículo 230.- Subclasificación del Suelo No Urbanizable	176
Artículo 231.- Régimen urbanístico.....	176
Artículo 232.- Condiciones para la edificación.....	179

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 233.- Regulación de apertura de nuevos caminos particulares	182
Artículo 234.- Infraestructuras	182
Artículo 235.- Actividades Extractivas.....	182
Artículo 236.- Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos..	183
Artículo 237.- Actividades Turísticas y Recreativas.....	183
Artículo 238.- Vertederos	184
Artículo 239.- Actividades residenciales	185

CAPÍTULO 3.USOS EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONDICIONES DE LOS MISMOS

Sección Primera .- CONDICIONES GENERALES

Artículo 240.- Usos globales. Definición.....	186
Artículo 241.- Compatibilidad de Usos en las distintas categorías de suelo no urbanizable	187
Artículo 242.- Condiciones generales de los usos	188

Sección Segunda .- CONDICIONES ESPECÍFICAS

Artículo 243.- Condiciones específicas del Uso Residencial.....	190
Artículo 244.- Condiciones específicas del Uso Industrial	190
Artículo 245.- Condiciones específicas del Uso Terciario.....	191
Artículo 246.- Condiciones específicas de Uso de los Espacios Libres.....	192
Artículo 247.- Condiciones específicas del Uso Dotacional.....	192
Artículo 248.- Condiciones específicas del Uso de Infraestructuras y Transporte	192
Artículo 249.- Condiciones específicas del Uso Agrario.....	192

Sección Tercera .CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO Y EDIFICACIÓN EN ESPACIOS SINGULARES

Artículo 250.- Condiciones específicas del Núcleo del Saucejo.....	195
Artículo 251.- Entorno del Embalse del Corumbel.....	196
Artículo 252.- Camino de Berrocal.....	196
Artículo 253.- Patrimonio Rural	196

Sección Cuarta.- DE LAS CONDICIONES DE LOS ÁMBITOS DEFINIDOS POR EL PLAN

Artículo 254.- Campiña.....	198
Artículo 255.- Estribaciones Serranas.....	198
Artículo 256.- Vertiente Sur.....	198
Artículo 257.- Plataforma Sur.....	199

Sección Quinta.- DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS POR OTRAS LEGISLACIONES

Artículo 258.- Yacimientos arqueológicos	199
Artículo 259.- De las carreteras	199
Artículo 260.- De los cauces. Dominio Público Hidráulico	200

Artículo 261.- Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.....	202
Artículo 262.- De las líneas eléctricas.....	203

TITULO VI CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUO-9

Artículo 263.- Afecciones acústicas

CONDICIONES DE LA INDUSTRIA BÁSICA

Artículo 264.- Ámbito de aplicación

Artículo 265.-Destino

Artículo 266.- Parcelación

Artículo 267.- Altura y número de plantas

Artículo 268.- Edificabilidad

Artículo 269.- Situación

Artículo 270.- Condiciones estéticas

Artículo 271.- Actividades compatibles

CAPÍTULO IV.- USO Terciario

Sección Primera.- ASPECTOS GENERALES

Artículo 272.- Definición y clases.

Artículo 273.- Ámbito de aplicación y efectos

Sección Segunda.- CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS

Artículo 274.- Clases de Oficinas

Artículo 275.- Condiciones Generales de las Oficinas

Artículo 276.- Locales de Oficinas

Artículo 277.- Edificios de Oficinas

Sección Tercera.- DE LAS CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

Artículo 278.- Clases de Usos Comerciales

Artículo 279 .- Condiciones Generales de los Comercios

Artículo 280 .- Bajos y Locales Comerciales (Reformado)

Artículo 281.- Edificios Comerciales

Artículo 282.-Gran superficie comercial minorista.

Sección Cuarta.- DE LAS CONDICIONES DEL USO HOTELERO

Artículo 283.- Ámbito de aplicación

Artículo 284.- Definición y clases

Artículo 285.- Condiciones Generales de los establecimientos Hoteleros

Sección Quinta.- DE LAS CONDICIONES DEL USO DE LOCALES DE REUNIÓN Y OCIO

Artículo 286.- Definición y tipos

Artículo 287.- Condiciones de los Locales de Reunión y Ocio