

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Montilla

Núm. 3.474/2014

El Pleno de la Excm. Corporación, en sesión celebrada el día 2 de abril de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

1º. Aprobar definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial del sector R-6. "La Retamosa", promovido por las entidades: "Anida Desarrollos Singulares S.L." y "Huerta de la Retamosa S.L."

Contra la presente resolución trascrita, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer Recurso Potestativo de Reposición, ante el órgano que dictó el acto, en el plazo de un mes desde la fecha de publicación, o acudir directamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la presente publicación. En caso de interponer Recurso Potestativo de Reposición, no podrá acudir al Contencioso-Administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente, o denegado por silencio administrativo por el transcurso de un mes sin notificación desde la citada interposición, a partir de entonces podrá acudir a la vía Contencioso-Administrativa en el plazo de dos meses, si la resolución es expresa, o de seis meses si la resolución es presunta, contados a partir del día siguiente de la notificación o de la desestimación por silencio administrativo del Recurso Potestativo de Reposición interpuesto, todo ello, de conformidad con lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de junio, sin perjuicio de que puedan interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Dicho documento técnico, ha quedado inscrito en el Libro I, Sección 1, Hoja 30, del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, con número de registro: 6.095, Sección: Instrumentos de Planeamiento, Libro de Registro de Montilla, Unidad Registral de Córdoba.

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL, SECTOR R-6 "LA RETAMOSA" DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial

Artículo 2. Vigencia del Plan Parcial

Artículo 3. Revisión y modificación

Artículo 4. Alcance, contenido documental e interpretación del documento

Artículo 5. Obligatoriedad

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 6. Régimen Urbanístico del suelo. Calificación

Artículo 7. Estudios de detalle

Artículo 8. Proyectos de Parcelación

Artículo 9. Convenios Urbanísticos

Artículo 10. Cesiones del suelo

Artículo 11. Derechos y Deberes de los Propietarios

Artículo 12. Unidades de Ejecución

Artículo 13. Sistema de Actuación

Artículo 14. Instrumentos de Ejecución material

Artículo 15. Previsión de plazos para el cumplimiento de los deberes

TÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. Determinaciones del suelo urbano

Artículo 16. Zonas.

Artículo 17. Ordenanzas de la edificación y usos.

CAPÍTULO II. Ordenanzas reguladoras de la zona

Artículo 18. Zonificación

Sección 1ª. Ordenanzas de la Zona Residencial Plurifamiliar en Manzana

Artículo 19. Definición y tipología M

Artículo 20. Condiciones de ordenación

Artículo 21. Condiciones de la edificación

Artículo 22. Regulación de usos

Sección 2ª. Ordenanzas de la Zona Residencial Plurifamiliar Aislada

Artículo 23. Definición y tipología

Artículo 24. Condiciones de ordenación

Artículo 25. Condiciones de la edificación

Artículo 26. Regulación de usos

Sección 3ª. Ordenanzas de la Zona de Uso Terciario

Artículo 27. Definición y tipología

Artículo 28. Condiciones de ordenación

Artículo 29. Condiciones de la edificación

Artículo 30. Regulación de usos

Sección 4ª. Ordenanzas de la Zona Residencial Unifamiliar

Artículo 31. Definición y tipología UN

Artículo 32. Condiciones de ordenación

Artículo 33. Condiciones de la edificación

Artículo 34. Edificación conjunta de parcelas

Artículo 35. Condiciones de adecuación ambiental

Artículo 36. Regulación de usos

Artículo 37. Reserva de plazas de aparcamiento

Sección 5ª. Reserva de la Zona Residencial Unifamiliar Extensión del casco

Artículo 38. Definición y tipología EC

Artículo 39. Unidad edificatoria

Artículo 40. Condiciones de ordenación

Artículo 41. Condiciones de la edificación

Artículo 42. Condiciones de adecuación ambiental

Artículo 43. Regulación de usos

Artículo 44. Reserva de plazas de aparcamiento

Sección 6ª. Ordenanzas de los Equipamientos Comunitarios

Artículo 45. Definición y tipología

Artículo 46. Condiciones de ordenación

Artículo 47. Condiciones de la edificación

Artículo 48. Regulación de usos

Sección 7ª. Ordenanzas de Protección

Artículo 49. Delimitación y tipología

Artículo 50. Condiciones de protección

Artículo 51. Regulación de usos

Sección 8ª. Ordenanzas de Sistemas Técnicos de Infraestructuras

Artículo 52. Delimitación y tipología

Artículo 53. Regulación de usos

TÍTULO IV. NORMAS MINIMAS DE URBANIZACION

CAPÍTULO I. Aplicación

Artículo 54. Normas mínimas de urbanización

CAPÍTULO II. Urbanización de los Espacios Viarios

Artículo 55. Condiciones de trazado de la red viaria

Artículo 56. Características de las sendas públicas para peatones

Artículo 57. Pavimentación de las vías públicas

CAPÍTULO III. Urbanización de los Espacios Libres

Artículo 58. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes

Artículo 59. Mobiliario Urbano

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial

1. El presente Plan Parcial ordena el suelo clasificado como urbanizable sectorizado, identificado como PP, denominado R6 "Sector La Retamosa", y determinado en el documento de Modificación de las NN.SS. de Montilla aprobado definitivamente.

2. El presente Plan Parcial es un instrumento de planeamiento de desarrollo del Planeamiento General cuyas determinaciones desarrollan, mediante la necesaria concreción de la ordenación general, la regulación pormenorizada del uso y aprovechamiento de los terrenos. El Plan Parcial de Ordenación tiene por objeto:

- El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector.

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

- La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias, o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

- La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

- El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de un enlace con otras redes existentes o previstas.

- El señalamiento, en el correspondiente Plan de Etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 2. Vigencia del Plan Parcial

El Plan Parcial entrará en vigor desde la publicación, en el Boletín Oficial correspondiente, de la aprobación definitiva y de las presentes ordenanzas urbanísticas. A partir de entonces tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Artículo 3. Revisión y Modificación

Será necesario tramitar una innovación del Plan cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas, tales como: Edificabilidad, Altura Máxima, Tipología de la Edificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Sistemas, tanto en calificación como en extensión y límites.

Toda innovación de las determinaciones de este Plan Parcial será tramitada de acuerdo con lo establecido en los artículos 36, 37 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No supondrán modificaciones del presente documento, salvo que por acumulación de ellas suponga lo contrario, las siguientes actuaciones:

- Las alteraciones No básicas de las Normas Regulatoras de la Edificación, establecidas en el Título III de las presentes.

- Cualquier alteración que pueda resultar del margen de concreción que la Normativa Urbanística Vigente en el Ayuntamiento de Montilla y la legislación urbanística reservan al Proyecto de Urbanización o de la corrección de errores del mismo, de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 4. Alcance, Contenido Documental e Interpretación del Documento

El presente Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa, que refleja la información urbanística utilizada, y en la que se exponen las razones que aconsejan su formulación y su relación con las previsiones del PGOU, y señala los objetivos generales de la modificación, expresando y justificando los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones.

- Documentación Gráfica, que incluye tanto los Planos de Información a escala adecuada, como los Planos de Ordenación a escala 1/1000.

- Normativa Urbanística, que prevalece sobre los restantes documentos de la Modificación para todo lo que en esta se regula respecto al desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento derivado de la misma, así como al régimen jurídico propio de los suelos incluidos en su ámbito y a los aprovechamientos admisibles sobre los mismos.

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan se efectuara en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2. En caso de discordancia entre planos a distinta escala prevalecerán las determinaciones de los planos a escala más ampliada, y entre documentos gráficos y escritos prevalecerán estos últimos.

La interpretación última del Plan Parcial corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Montilla en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Artículo 5. Obligatoriedad

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el presente sector, ya sea de iniciativa pública o privada, se ajustará a las presentes ordenanzas reguladoras.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 6. Régimen Urbanístico del Suelo. Calificación

El régimen urbanístico y jurídico de la propiedad del suelo se definen mediante la Clasificación del suelo en Suelo Urbano, diferenciando las categorías de consolidado y no consolidado por la urbanización, Urbanizable, diferenciando entre las categorías de ordenado y sectorizado, y Suelo no Urbanizable, y la Calificación urbanística del suelo, según los usos e intensidades asignadas a los terrenos, en función del establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme:

A) Uso Global residencial, con uso pormenorizado vivienda.

B) Uso Global Terciario, con usos pormenorizados de industria y almacenamiento, servicios terciarios, grandes superficies comerciales, estaciones de servicio y servicios avanzados.

C) Uso Global Dotacional Genérico, con usos pormenorizados de equipamientos y servicios públicos, espacios libres, viario y transportes e infraestructuras urbanas.

Los usos podrán ser públicos o privados, según se desarrollen

por la Administración o los particulares en régimen de servicio público o en régimen de derecho privado, a título lucrativo o gratuito.

Los suelos incluidos en el ámbito del Presente Plan Parcial, y clasificados por la Normativa Urbanística Vigente del Ayuntamiento de Montilla como urbanizables, sólo podrán ser objeto de urbanización mediante la aprobación y desarrollo de las previsiones contenidas en este documento, con las condiciones, plazos y garantías de cumplimiento fijadas en el mismo, y con arreglo a lo dispuesto a la Normativa Urbanística Vigente del Ayuntamiento de Montilla.

El suelo inicialmente Urbanizable se transmutará automáticamente en suelo Urbano Consolidado cuando se ejecuten todas las obras previstas de la urbanización, en los plazos que establezca el Planeamiento Parcial y con las cesiones correspondientes, mediante la ejecución completa de los Proyectos de Urbanización que se prevean.

Los suelos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial se califican expresamente mediante algunos de los usos pormenorizados que se señalan en los respectivos planos, con arreglo a la regulación de usos y actividades que establece la Normativa Urbanística Vigente del Ayuntamiento de Montilla

Artículo 7. Estudios de Detalle

a) Se podrán formular Estudios de Detalles, siempre que su ámbito comprenda una manzana completa de la ordenación establecida en el Plan Parcial, con las finalidades exclusivas establecidas en la normativa urbanística vigente.

b) Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del Plan Parcial en cuanto a las condiciones de ordenación y regulación de usos de la zonificación asignada a la manzana objeto del Estudio de Detalle y en concordancia a las condiciones establecidas artículo 15.2 de la L.O.U.A.

Artículo 8. Proyectos de Parcelación

Se podrán formular Proyectos de Parcelación para el caso de que se pretendan dividir manzanas o parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y se cumplimenten los requisitos establecidos por estas Normas como condiciones de edificación, así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

Artículo 9. Convenios Urbanísticos

El Excmo. Ayuntamiento de Montilla, así como las Entidades Públicas adscritas, y los Consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir, en el ámbito de sus competencias, convenios con la propiedad de los suelos incluidos en la UE PP.R-6, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución de dicha Unidad, según la legislación aplicable y en particular lo establecido en el Artículo 95 LOUA.

Artículo 10. Cesiones de Suelo

Las cesiones obligatorias y gratuitas se harán a favor del Municipio y serán las siguientes:

- Superficie total de viales, Espacios Libres de dominio y uso Público, jardines, áreas de juego y equipamientos.
- Suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, previa deducción de las cesiones a las que se refiere el apartado anterior.

Artículo 11. Derechos y Deberes de los Propietarios

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación urbanística (artículos 50 y 51 de la Ley 7/2002, Ordenación Urbanística de Andalucía).

Los propietarios podrán ejercer las facultades relativas al uso

del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna a su suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el Plan de Etapas del Plan Parcial, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Constituyen carga de urbanización cuyo coste corre a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el artículo 113 de la Ley 7/2002, Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Se atenderá a lo establecido en el PGOU en lo relativo a las exigencias aplicables al suelo urbanizable ordenado transitorio en cuanto la financiación de las obras de ejecución de sistemas generales e infraestructuras generales, según se definan en el artículo destinado a deberes legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas.

Artículo 12. Unidades de Ejecución

A efectos del desarrollo y ejecución del presente Plan se establecen 1 Unidad de Ejecución que comprende la totalidad del sector, cuyos propietarios tendrán las obligaciones y cargas, así como los deberes urbanísticos establecidos en concordancia con las determinaciones del Planeamiento en vigor y la Ley 7/2002 Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 13. Sistema de Actuación

1. El sistema de actuación para la unidad de ejecución se realizará por compensación, de acuerdo con las determinaciones de la normativa urbanística en vigor y la Sección Cuarta, Capítulo II, Título II de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La parcelación de las manzanas propuesta en el presente Plan a efectos del desarrollo del proceso edificatorio se establecerá definitivamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, en cumplimiento, en cualquier caso, de las condiciones de parcelación y ordenación establecidas en las presentes Ordenanzas reguladoras.

Artículo 14. Instrumentos de Ejecución Material

1. Unidad de Ejecución.

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo a partir de un único Proyecto de Urbanización.

Artículo 15. Previsión de Plazos para el Cumplimiento de Deberes

1. Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales para la adquisición gradual de facultades urbanísticas, se establecen en el "Plan de Etapas" del presente Plan Parcial y se relacionan a continuación:

Iniciativa de Gestión y Estatutos y Bases: Seis meses desde la aprobación definitiva del P.P.

Proyecto de Reparcelación: Seis meses desde la constitución de la Junta de Compensación y como máximo veinticuatro meses desde la aprobación definitiva del P.P.

Proyecto de Urbanización: Seis meses desde la constitución de la Junta de Compensación y como máximo veinticuatro meses desde la aprobación definitiva del P.P.

Ejecución Urbanización: Veinticuatro meses desde la aprobación definitiva de P.U.

Para solicitar licencia de edificación: Seis años desde la recepción de las obras de urbanización.

El plazo para inicio de las obras de las viviendas de protección oficial desde la recepción de las obras de urbanización será de tres años y treinta meses más para su terminación.

TÍTULO III NORMAS DE EDIFICACIÓN

Capítulo I

Determinaciones del Suelo Urbano

Artículo 16. Zonas

El suelo Urbano se regula estableciendo las siguientes Zonas a efectos de aplicación de normativa específica:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIÓN DEL CASCO en manzana S-0. Normativa específica de aplicación EC.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR en manzanas S-1, S-2, S-3, S-4 y S-5. Normativa específica de aplicación UN.

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA en manzanas M-0, M-1 y M-2. Normativa específica de aplicación PL-1.

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADA en manzanas M-3 y M-4. Normativa específica de aplicación PL-2.

TERCIARIO. Tipología COMERCIO en manzana M-5. Normativa específica de aplicación Act-T.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO en manzanas EQ-1, EQ-2 y EQ-3. Normativa específica de aplicación EQ.

PROTECCIÓN en manzana M-P. Normativa específica de aplicación PROTECCIÓN.

SISTEMAS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS en parcelas STI. Normativa específica de aplicación STI.

Artículo 17. Ordenanzas de la Edificación y Usos

Las Normas contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

Capítulo II

Ordenanzas Regulatoras de la Zona

Artículo 18. Zonificación

En el presente Plan Parcial se distinguen las siguientes zonas a efectos edificatorios:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIÓN DEL CASCO en manzana S-0. Normativa específica de aplicación EC.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR en manzanas S-1, S-2, S-3, S-4 y S-5. Normativa específica de aplicación UN.

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA en manzanas M-0, M-1 y M-2. Normativa específica de aplicación PL-1.

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADA en manzanas M-3 y M-4. Normativa específica de aplicación PL-2.

TERCIARIO. Tipología COMERCIO en manzana M-5. Normativa específica de aplicación Act-T.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO en manzanas EQ-1, EQ-2 y EQ-3. Normativa específica de aplicación EQ.

PROTECCIÓN en manzana M-P. Normativa específica de aplicación PROTECCIÓN.

SISTEMAS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS en parcelas STI. Normativa específica de aplicación STI.

Sección 1ª

Ordenanza de la Zona Residencial Plurifamiliar en Manzana

Artículo 19. Definición y Tipología PL-1

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano de Zonificación" con la trama de PL-1.

Corresponderán a la implantación de residencial plurifamiliar (M-0, M-1 y M-2).

Artículo 20. Condiciones de Ordenación

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 300 m².

- Fachada mínima a vial: 20 metros.

2. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta máxima es 2,573 m²/m²s.

3. Alineaciones.

- La edificación estará alineada a vial en al menos el 50% de la longitud total de fachada, permitiendo la aparición de patios abiertos a espacio público.

Artículo 21. Condiciones de Edificación

1. Ocupación máxima de parcela.

Se establece una ocupación máxima del 85%.

Se permite la ocupación del 100% bajo rasante y en planta baja cuando ésta se destine a uso compatible en su totalidad.

2. Altura máxima edificable y número de plantas máximo.

La altura máxima de cornisa será de 12,00 metros y de tres plantas máximo.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, se autorizan volúmenes, con una ocupación máxima de 25% de la ocupación en planta de la edificación, y una altura de piso máxima de 325 cm. Los planos que definen el este cuerpo estarán comprendidos dentro del volumen teórico que definen los planos a 300 sexagesimales con respecto al plano de forjado de cubierta.

3. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será 2,5 m.

4. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Ordenanzas, teniendo en cuenta su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el Proyecto de Edificación, el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, incluyendo la jardinería de los espacios libres circundantes.

Aquellas parcelas que presenten alineación a espacios libres en su parte trasera deberán establecer una fachada posterior con tratamiento como tal, debiendo contar con un acceso peatonal exclusivo desde aquella, y en ningún caso como acceso único o principal.

5. Dotación de plazas de aparcamiento.

Será obligatoria la construcción de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, con las características determinadas por el Plan General.

Debido a que se prevén un número de plazas en el interior de las parcelas mayor que el exigido por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para el Plan Parcial, el Excmo. Ayuntamiento podrá eximir de esta obligatoriedad una vez que se haya ejecutado la reserva de plazas marcada por la Ley del Suelo.

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación.

6. Ordenanza de valla.

La altura máxima de valla de cerramiento de parcela será de 2,10 m. estando libre el tratamiento de materiales, texturas y proporción de huecos

Artículo 22. Regulación de Usos

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso exclusivo:

- Residencial Plurifamiliar vivienda protegida.

b) Usos compatibles:

- Aparcamientos (bajo rasante).

Sección 2ª

Ordenanza de la Zona Residencial Plurifamiliar Aislada

Artículo 23. Definición y Tipología PL-2

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano de Zonificación" con la trama de PL-2.

Corresponderán a la implantación de residencial plurifamiliar con baja densidad (M3 y M4).

Artículo 24. Condiciones de Ordenación

1. Parcelación.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 2.500 m².

- Fachada mínima a vial: 35 metros.

2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la edificación será del 50%.

3. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta es 1,9305 m²/m²s.

4. Disposición de la superficie edificable.

La superficie total de techo edificable máximo permitido en cada parcela podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte de esta superficie a edificaciones auxiliares.

La disposición de la superficie edificable vendrá limitada por:

a) La edificación principal, o en su caso, una o varias de las edificaciones principales del conjunto, deberán disponerse alineada a vial respetando el preceptivo retranqueo.

b) La superficie edificable y los demás parámetros de ordenación y edificación aplicables a la zona.

c) Excepcionalmente se permitirá un mayor nivel de ocupación en plantas de sótano con destino a garaje, si la tipología edificatoria empleada y la necesidad de cumplir con las reservas de aparcamientos por usos establecidas en la presente Normativa, así lo justificasen.

d) En ningún caso se superará el 80% de ocupación de la parcela, respetándose los niveles de ocupación sobre rasante.

Artículo 25. Condiciones de la Edificación

1. Separación de linderos

a) Retranqueos de la alineación:

En aquellos lugares en los que la línea de edificación no esté expresamente señalada en los planos, el retranqueo obligatorio será de 3 m. para toda la subzona.

Además del retranqueo anterior, la planta baja podrá retranquearse 3 m. respecto a las plantas altas conformando soportales. La altura y la luz mínima de paso entre pilares será de 3 m.

b) Separación a linderos privados.

En todas las subzonas, la separación a linderos privados será como mínimo, de ½ de la altura total del edificio. Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.

2. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

Será como mínimo igual a la altura de la edificación mayor.

3. Altura de la edificación

La altura máxima de cornisa será de 15,50 metros y de cuatro plantas máximo.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirá:

- En caso de cubierta inclinada, la cumbre se situará como máximo a 3,00 m sobre la altura reguladora máxima. Podrá disponerse un ático bajo esta cubierta inclinada, que computará como

techo edificable a partir de una altura libre de 2,20 metros desde la cara superior del último forjado.

- En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima de 20 % de la ocupación total de cada unidad de vivienda, y una altura máxima libre de 2.65 metros.

- Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

4. Altura libre de plantas.

La altura libre de plantas Bajas y plantas Altas no será inferior a 2,60 m.

5. Cuerpos salientes.

a) La proyección de los cuerpos salientes de la edificación quedará siempre dentro de los límites de la parcela.

b) Los cuerpos salientes computarán a efectos de separación a los límites de las parcelas y de separación entre edificaciones.

6. Ordenanza de valla.

a) Solar sin edificar:

Se estará a lo dispuesto en la normativa general de aplicación para solares sin edificar.

b) Parcelas edificadas:

Las vallas delimitadoras del uso público del privado se situarán en propiedad privada o en el límite de ésta con la propiedad pública. Podrán alcanzar una altura máxima de 2,10 m. y se realizarán con elementos ligeros y/o vegetales. Podrá disponerse una base con elementos sólidos y opacos de hasta 50 cm. de altura.

Las delimitadoras entre propiedades privadas se situarán sobre la línea divisoria de ambas con una altura máxima de 2,10 m. Estas vallas se realizarán con elementos ligeros y/o vegetales. Podrá disponerse una base con elementos sólidos y opacos de hasta 50 cm. de altura. Se exceptúan de estas limitaciones las vallas de pistas deportivas cuyas dimensiones y composición se justificarán en función de las características de la pista.

Como excepción, en los puntos de intersección entre estos dos tipos de vallas se permitirán elementos verticales sólidos y opacos, hasta una altura máxima de 2,10 m., para delimitación de propiedades y rigidización de cerramientos de parcelas.

Se representará el proyecto de valla junto con el de la edificación.

7. Tratamiento de la urbanización interior.

Sólo se admitirá como máximo un 50% de superficie pavimentada sobre las áreas no edificadas sobre rasante, excluyendo vasos de piscina.

Artículo 26. Regulación de Usos

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso principal:

Residencial Plurifamiliar.

b) Usos compatibles:

- Comercio.

- Oficinas.

- Hotelero.

- Recreativo.

- Servicios avanzados.

- Equipamiento comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).

- Garaje-aparcamiento.

- Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Sección 3ª

Ordenanza de la Zona Terciaria

Artículo 27. Definición y Tipología

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano de Zonificación" con la trama de Act. T (Manzana 5).

Artículo 28. Condiciones de Ordenación

1. Parcelación.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 2.000 m².
- Fachada mínima a vial: 25 metros.

2. Fachada mínima de parcela.

Al menos una de las líneas de fachada a viario tendrá una longitud mínima de 25 metros.

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la edificación será del 60%.

4. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta es 0,9983608 m²/m²s.

5. Disposición de la superficie edificable.

La superficie total de techo edificable máximo permitido en cada parcela podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte de esta superficie a edificaciones auxiliares.

La disposición de la superficie edificable vendrá limitada por:

A) La superficie edificable y los demás parámetros de ordenación y edificación aplicables a la zona.

B) Excepcionalmente se permitirá un mayor nivel de ocupación en plantas de sótano con destino a garaje, si la tipología edificatoria empleada y la necesidad de cumplir con las reservas de aparcamientos por usos establecidas en la presente Normativa, así lo justificasen.

En ningún caso se superará el 80% de ocupación de la parcela, respetándose los niveles de ocupación sobre rasante.

Artículo 29. Condiciones de la Edificación

1. Separación de linderos.

a) Retranqueos de la alineación:

En aquellos lugares en los que la línea de edificación no esté expresamente señalada en los planos, el retranqueo obligatorio será de 3 m. para toda la subzona.

Además del retranqueo anterior, la planta baja podrá retranquearse 3 m. respecto a las plantas altas conformando soportales. La altura y la luz mínima de paso entre pilares será de 3 m.

b) Separación a linderos privados.

En todas las subzonas, la separación a linderos privados será como mínimo, de ½ de la altura total del edificio. Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.

2. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

Será como mínimo igual a la altura de la edificación mayor.

3. Altura de la edificación.

La altura máxima de cornisa será de 12,50 metros y tres alturas.

Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

4. Altura libre de plantas.

La altura libre de plantas Bajas y plantas Altas no será inferior a 2,60 m.

5. Cuerpos salientes.

a) La proyección de los cuerpos salientes de la edificación quedará siempre dentro de los límites de la parcela.

b) Los cuerpos salientes computarán a efectos de separación a los límites de las parcelas y de separación entre edificaciones.

6. Ordenanza de valla.

a) Solar sin edificar:

Se estará a lo dispuesto en la normativa general de aplicación para solares sin edificar.

b) Parcelas edificadas:

Las vallas delimitadoras del uso público del privado se situarán en propiedad privada o en el límite de ésta con la propiedad pública. Podrán alcanzar una altura máxima de 2,10 m. y se realizarán con elementos ligeros y/o vegetales. Podrá disponerse una base con elementos sólidos y opacos de hasta 50 cm. de altura.

Las delimitadoras entre propiedades privadas se situarán sobre la línea divisoria de ambas con una altura máxima de 2,10 m. Estas vallas se realizarán con elementos ligeros y/o vegetales. Podrá disponerse una base con elementos sólidos y opacos de hasta 50 cm. de altura. Se exceptúan de estas limitaciones las vallas de pistas deportivas cuyas dimensiones y composición se justificarán en función de las características de la pista.

Como excepción, en los puntos de intersección entre estos dos tipos de vallas se permitirán elementos verticales sólidos y opacos, hasta una altura máxima de 2,10 m., para delimitación de propiedades y rigidización de cerramientos de parcelas.

Se representará el proyecto de valla junto con el de la edificación.

Artículo 30. Regulación de Usos

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso global:

Uso Terciario.

b) Usos compatibles:

- Industrial y almacenaje.

Talleres artesanales y pequeña industria (sólo en planta baja).

Talleres domésticos.

- Equipamiento comunitario (excepto Cementerios).

- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

- Viario.

Sección 4ª

Ordenanza de la Zona Residencial Unifamiliar

Artículo 31. Definición y tipología UN

Comprende esta zona las áreas edificables del Plan representadas en el plano de Zonificación con la trama de Residencial UN (Manzanas S-1, S-2, S-3, S-4 y S-5).

Artículo 32. Condiciones de Ordenación

Superficie de parcela mínima admisible: 65 m².

Fachada mínima admisible de parcela: 5.50 m.

Alineación: la fachada del edificio deberá coincidir con la alineación a vial.

Edificabilidad: 1,562 m²/m²s.

Artículo 33. Condiciones de la Edificación

Altura máxima y número de plantas:

La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 8.5 m. de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en estas Ordenanzas.

No obstante, dentro de una altura máxima de cubrera de 9.75 m., podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada y cuyo techo edificable contará a partir de una altura libre de 2.00 metros contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima de 20 % de la ocupación total de cada unidad de vivienda, y una altura máxima libre de 2.65 metros.

Vuelo de cuerpos salientes:

Se permiten los balcones con un vuelo máximo de 0.80 m. en calles de sección superior a doce (12) metros, y 0.40 m en calles de sección inferior a doce (12) metros.

Se autorizan balcones con elementos opacos en el frente o la-

terales, cuya longitud total no exceda del 50 % del total de la fachada, ni cada uno individualmente los doscientos cincuenta (250) cm. de longitud, debiéndose separar de los linderos una distancia mínima superior a 1.5 veces su vuelo o cincuenta (50) cm.

Sótano o semisótano:

Se permitirá la construcción de una planta de sótano o semisótano. En cualquier caso, tendrá consideración de sótano o semisótano aquella planta cuyo techo esté situado a menos de 1.5 m con respecto a la rasante.

En ningún caso se destinará esta planta a uso de vivienda.

Patios:

Se permiten los patios alineados a vial, siempre que su cerramiento tenga tratamiento de fachada, con una altura mínima a la correspondiente a forjado de planta primera y se respeten las condiciones ambientales del entorno.

Artículo 34. Edificación Conjunta de Parcelas

Son autorizables las agregaciones de parcelas contiguas en conjuntos cuya actuación consista en la edificación de conjunta de nueva planta, con las siguientes condiciones excepcionales de ordenación:

No existe limitación de superficie, siempre que se garanticen las condiciones mínimas para vivienda recogidas en la legislación vigente.

El techo máximo edificable total no podrá ser superior a la suma de los correspondientes a cada una de las parcelas aportadas.

Se permite la construcción de sótano o semisótano común con uso de garaje y un acceso rodado desde el viario público, pudiendo tener acceso peatonal independiente a cada una de las viviendas a las que sirve, o uno común, dependiendo de los criterios de ordenación y edificación del conjunto, sin perjuicio de los que establezca la normativa aplicable.

En cualquier caso, quedarán garantizadas las plazas de aparcamiento a que obligue la legislación vigente.

Será autorizable, en estos casos, la ejecución de una única estructura portante para el conjunto edificatorio en planta bajo rasante y plantas sobre rasante que definan el volumen permitido.

Artículo 35. Condiciones de Adecuación Ambiental

Desde la redacción de este Plan se pretende la unidad de conjunto dentro de la nueva trama urbana a desarrollar, buscando en lo posible la utilización de materiales y acabados similares, así como el uso de proporciones y criterios compositivos que garanticen unas condiciones estéticas y arquitectónicas comunes para este entorno urbano, buscando en lo posible una similitud formal con la Colonia Existente.

Se prohíbe expresamente el uso de elementos de cubierta ligera metálica o de materiales no tradicionales.

Será autorizable el empleo de elementos de sombra (pérgolas o similares) siempre que no excedan de la altura máxima.

Artículo 36. Regulación de Usos

Uso principal:

Residencial Unifamiliar.

Usos compatibles:

Residencial Unifamiliar en conjunto edificatorio.

Terciario (excepto instalaciones hosteleras con música y de uso Recreativo).

Equipamiento comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).

Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Artículo 37. Reserva de Plazas de Aparcamiento

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

En el caso de edificación conjunta una plaza de aparcamiento por cada parcela que se agregue.

Sección 5ª

Ordenanza de la Zona Residencial Unifamiliar extensión del Casco

Artículo 38. Definición y Tipología EC

Comprende esta zona las áreas edificables del Plan representadas en el plano de Zonificación con la trama de Residencial EC (Manzana S-0).

Corresponde a la zona de transición del área objeto de este Plan Parcial que linda con suelo urbano sin edificar y tiene por objeto evitar conflictos de tipología entre ambas zonas.

Artículo 39. Unidad Edificatoria

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral.

Se permite la agregación de esta manzana (S0) con la colindante sin perjuicio del cambio de tipología a plurifamiliar, estando previsto en la asignación del número máximo de viviendas en el ámbito de esta actuación. Será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud, sin limitaciones de número máximo de parcelas ni superficie resultante, siendo preceptiva la redacción de Estudio de Detalle, que definirá los volúmenes resultantes.

Artículo 40. Condiciones de Ordenación

Superficie de parcela mínima admisible: 70 m².

Fachada mínima admisible de parcela: 5.50 m.

Alineación: la fachada del edificio deberá coincidir con la alineación a vial. Se autorizan retranqueos de la edificación en planta baja cuando ésta se destine a uso comercial exclusivo, debiendo justificarse en el proyecto que la solución no perjudica al carácter tradicional del entorno. El retranqueo máximo será de tres (3) metros respecto de la alineación exterior y deberá afectar a toda la fachada.

Edificabilidad: 1,675 m²/m²s.

Artículo 41. Condiciones de la Edificación

Altura máxima y número de plantas:

La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 8.5 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en estas Ordenanzas.

No obstante, dentro de una altura máxima de cumbrera de 9.75 m., podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada y cuyo techo edificable contará a partir de una altura libre de 2.00 metros contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima de 20 % de la ocupación total de cada unidad de vivienda, y una altura máxima libre de 2.65 metros.

Vuelo de cuerpos salientes:

Se permiten los balcones con un vuelo máximo de 0.80 m. en calles de sección superior a doce (12) metros, y 0.40 m. en calles de sección inferior a doce (12) metros.

Se autorizan balcones con elementos opacos en el frente o laterales, cuya longitud total no exceda del 50 % del total de la fachada, ni cada uno individualmente los doscientos cincuenta (250) cm. de longitud, debiéndose separar de los linderos una distancia mínima superior a 1.5 veces su vuelo o cincuenta (50) cm.

Sótano o semisótano:

Se permitirá la construcción de una planta de sótano o semisótano. En cualquier caso, tendrá consideración de sótano o semisótano aquella planta cuyo techo esté situado a menos de 1.5 m con respecto a la rasante.

En ningún caso se destinará esta planta a uso de vivienda.

Patios:

Se permiten los patios alineados a vial, siempre que su cerramiento tenga tratamiento de fachada, con una altura mínima a la correspondiente a forjado de planta primera y se respeten las condiciones ambientales del entorno.

Artículo 42. Condiciones de Adecuación Ambiental

Desde la redacción de este Plan se pretende la unidad de conjunto dentro de la nueva trama urbana a desarrollar, buscando en lo posible la utilización de materiales y acabados similares, así como el uso de proporciones y criterios compositivos que garanticen unas condiciones estéticas y arquitectónicas comunes para este entorno urbano, buscando en lo posible una similitud formal con la Colonia Existente.

Se prohíbe expresamente el uso de elementos de cubierta ligera metálica o de materiales no tradicionales.

Será autorizable el empleo de elementos de sombra (pérgolas o similares) siempre que no excedan de la altura máxima.

Artículo 43. Regulación de Usos

Uso principal:

Residencial Unifamiliar.

Usos compatibles:

Terciario (excepto instalaciones hosteleras con música y de uso Recreativo).

Equipamiento comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).

Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Artículo 44. Reserva de Plazas de Aparcamiento

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

En el caso de edificación conjunta una plaza de aparcamiento por cada parcela que se agregue.

Sección 6ª**Ordenanza de los Equipamientos Comunitarios****Artículo 45. Delimitación y Tipología**

Comprende las zonas o reservas de suelo para Servicios de Interés Público y Social grafiada y delimitados en el "Plano de Zonificación" con la nomenclatura EQ en función del correspondiente uso dotacional:

Responde a la tipología de edificación Dotacional implantada de forma aislada en la parcela, es decir, separada de los linderos públicos y privados.

Artículo 46. Condiciones de Ordenación**1. Parcela mínima.**

Según necesidades de los programas particulares de cada dotación.

2. Edificabilidad neta.

La que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

- Separación mínima a linderos públicos o alineación a vial: 5 metros.

- Separación mínima a linderos privados: no se contempla en este Plan.

Artículo 47. Condiciones de la Edificación

Se ajustarán a las condiciones edificatorias y tipologías admitidas para cada uso, permitiéndose soluciones tipológicas distintas, justificadas en función de la situación, uso y características del equipamiento que se proponga, limitándose a un máximo de 4 (cuatro) plantas la altura de la edificación.

Artículo 48. Regulación de Usos

a) Uso exclusivo:

Equipamiento Rotacional.

b) Usos compatibles:

Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Sección 7ª**Ordenanza de Protección****Artículo 49. Delimitación y Tipología**

Se corresponde con las zonas grafiadas en el "Plano de Zonificación" con la nomenclatura MP.

Incluye los cipreses o grupos de cipreses que tienen valor desde el punto de vista ambiental.

Artículo 50. Condiciones de Protección

Se protege la concepción global del edificio, su tipología y composición, incluyendo los elementos que la generan, así como la envolvente y ornamentación. Se extiende a la parcela donde se ubica, donde se respetará la forma, dimensiones y ocupación.

Se respetarán las alineaciones de cipreses que flanquean el camino que conduce hasta la edificación.

Para los ejemplares que se vean afectados por el trazado del vial M que da acceso al terciario y al hospital, deberán ser replantados, por el bien de interés de la comunidad.

Con carácter general, deberá conservarse fachadas, el tipo de cubierta y los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines...).

Se permiten las obras de conservación y restauración, que podrá ser total si, por cualquier circunstancia o motivo justificado se arruinase o demoliese.

Se admiten las obras de reforma siempre que se garantice la concepción global de la edificación o se mejoren las condiciones de salubridad y habitabilidad, alcanzando alguno de los dos niveles que se describen:

Nivel 1. No afectan al sistema estructural, a la composición espacial ni a la organización general.

Nivel 2. Demoliciones que no afecten a elementos o espacios de interés, sustituyéndose por otros de nueva planta, siempre que las condiciones de edificabilidad lo autoricen.

Artículo 51. Regulación de Usos

a) Uso principal:

Residencial Unifamiliar.

b) usos compatibles:

- Uso pormenorizado de Comercio.

- Uso pormenorizado de Oficinas.

- Uso pormenorizado Hotelero.

- Uso recreativo.

- Uso pormenorizado de Garaje- Aparcamiento.

- Uso pormenorizado de servicios avanzados.

Sección 8ª**Ordenanza de Sistemas Técnicos de Infraestructuras****Artículo 52. Delimitación y Tipología**

Se corresponde con las zonas grafiadas en el "Plano de Zonificación" con la nomenclatura STI.

Artículo 53. Regulación de Usos

a) Uso global:

Infraestructuras.

b) Usos pormenorizados:

Centros de Transformación.

Estaciones de bombeo.

c) Usos prohibidos.

Todos los demás

TÍTULO IV**NORMAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN****Capítulo I****Aplicación**

Artículo 54. Normas Mínimas de Urbanización

1. En todo caso en la redacción de los proyectos de las obras de urbanización y obras ordinarias de urbanización se aplicarán como normas mínimas sobre condiciones de la urbanización las que se establecen en el presente capítulo, que podrán ser completadas o modificadas por unas ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

3. Se evitarán las barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en los bordillos y accesos a los edificios y se eliminarán los resaltes en las calles más estrechas o peatonales. En todo caso se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.

4. Las paradas de autobús llevarán marquesinas o cubiertas de diseño cuidado, con laterales transparentes para la protección del viento, sol y lluvia, con bancos de espera.

5. Será obligatorio iluminar intensamente los pasos para peatones, así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.

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

7. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso teléfono, dentro del espacio definido por las aceras.

8. Será necesaria la canalización subterránea de todas las infraestructuras.

Capítulo II

Urbanización de los Espacios Viarios

Artículo 55. Condiciones de Trazado de la Red Viaria

1. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.

2. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces.

3. La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el excesivo movimiento de tierras.

4. No se permite la apertura de vías de tráfico rodado en fondo de saco, siendo admisible en el caso de tratarse de una vía de uso exclusivamente peatonal.

Artículo 56. Características de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios Libres de Obstáculos

1. Los proyectos de urbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos:

El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de dos (2) metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior del acerado, y que permitan una anchura libre restante igual o superior a un metro y medio (1.50 m).

2. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre ac-

ceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de itinerarios peatonales y espacios libres. Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. La pendiente longitudinal máxima será del 10 % si la proyección horizontal del recorrido es inferior a tres (3) metros, del 8 % cuando sea inferior a seis (6) metros, y del 6 % para el resto de los casos, siendo la longitud máxima por tramo de nueve (9) metros. Si hubiese itinerarios alternativos, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella máxima de treinta (30) cm. en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una anchura mínima de ciento veinte (120) cm. En accesos de un solo escalón, podrán disponerse rampas de hasta un 60% de pendiente sólo para el caso de salvar un desnivel de 14 cm. entre el exterior e interior de un edificio, excluyendo su utilización en cualquier otro caso.

3. Cuando sea necesario disponer en los acerados elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, o marmolillos, tendrán una altura recomendable de 60 cm. y una luz mínima entre ellos de 150 cm.

4. Las condiciones exigidas en este Artículo podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Artículo 57. Pavimentación de las Vías Públicas

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las de tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.

3. En cuanto a condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 293/2009, de 7 de julio.

4. Las vías de circulación y acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima del 0.25% para evacuación de aguas pluviales, y una máxima del 8%. La pendiente transversal del viario será del 2%.

5. El pavimento de sendas de circulación para peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado de bordillo.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de peatones y vehículos serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

Se dispondrán en todos los frentes de vados peatonales o cualquier otro obstáculo franjas de pavimento entre 1.00 y 1.20 m. de ancho en toda su longitud, formadas por losetas especiales con distinto color del resto de pavimento, u otra adecuada a tal fin. Estas condiciones podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Capítulo III

Urbanización de los Espacios Libres

Artículo 58. Urbanización de los Espacios Libres y Zonas Ver-

des

1. La urbanización de espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.

2. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles.

3. El proyecto de urbanización llevará incluida la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones de arbolado en los acerados.

4. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, la plantación de árboles de sombra, como mínimo ca-

da 12 metros en cada acera. Donde haya aparcamientos en batería los árboles se ubicarán entre las plazas de aparcamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos para proteger los vehículos.

Artículo 59. Mobiliario Urbano

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.

2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

Montilla a 22 de mayo de 2014. Firmado electrónicamente por el Alcalde, Federico Cabello de Alba Hernández.