40. Deontología policial. Normas que la establecen.

En Gilena a 5 de agosto de 2004.—El Alcalde-Presidente, José Manuel Reina Moreno.

Diligencia, para hacer constar que examinado el presente pliego, y a los efectos del preceptivo informe jurídico, se hace constar que el mismo se ajusta a la legislación vigente, no existiendo, por tanto, inconveniente legal alguno para su aprobación.

Gilena a 5 de agosto de 2004.—El Secretario-Interventor, Miguel A. Vilches Sánchez.

11W-9934

MAIRENA DEL ALCOR

Don Antonio Casimiro Gavira Moreno, Alcalde del Ayuntamiento de esta villa.

Hago saber: Que por Ayuntamiento Pleno al punto 30 de la sesión extraordinaria celebrada el 16 de febrero de 2004, al amparo de las competencias en su momento delegadas del art. 22 del Decreto 77/1994, de 5 de abril, otorgada por resolución de 1 de febrero de 2002, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y actualmente por el art. 31.1.B) b, de la LOUA, se aprueba definitivamente el Plan Parcial Sector número 6(S-6) «Hacienda el Prior», situado entre la Ctra. Comarcal C-432 (Alcalá de Guadaira a Mairena del Alcor) y la Ctra. Provincial SE-205 (Torreblanca-Mairena del Alcor).

Que de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las bases de Régimen Local, se procede a la publicación integra del acuerdo, así como el contenido del articulado de sus normas, habiendose procedido previamente al depósito en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Alcor y teniendo la documentación depositada en la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transporte.

Haciendo constar que la misma no entrará en vigor hasta que no haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril.

Aprobación definitiva que afecta a los terrenos incluidos en la Finca denominada «Hacienda El Prior» teniendo como articulado el siguiente cuya redacción es:

ORDENANZAS REGULADORAS

Título I

Normas generales

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el de los terrenos incluidos en el Plan Parcial del cual forman parte y que están clasificados como suelo urbanizable en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mairena del Alcor.

Artículo 2. *Vigencia, revisión y modificaciones.*

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor en el día de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, salvo su revisión con las modificaciones que le puedan ser introducidas.

2. Para su revisión o modificación se tendrá en cuenta además de lo establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Mairena del Alcor.

3. Serán de aplicación subsidiaria las normas urbanísticas del planeamiento municipal de Mairena del Alcor en todos aquellos aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas.

Artículo 3. *Terminología de conceptos.*

1. Altura.

a) De planta: La distancia entre el pavimento de una y el de la siguiente.

b) Libre de planta: La distancia entre el pavimento de una y su cielo raso o techo de la misma.

2. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación en el punto medio de la fachada de ésta, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

3. Cuerpo de edificación.

Se entiende como tal toda unidad edificada, separada de cualquier otra colindante.

4. Edificabilidad.

Expresa la superficie máxima edificable en una manzana, obtenida del producto entre la superficie neta de la manzana y el coeficiente que se establece en la correspondiente ordenanza particular o bien fijada en las tablas de la memoria justificativa para cada manzana residencial concreta. Este cuadro queda representado igualmente en el Plano de Zonificación P-2.

5. Alineaciones de manzana.

Es la linea de cada zona distinta señalada en el plano de proyecto (P-3) de alineaciones.

6. Manzana.

Es la superficie de suelo encerrada por la linea limitada de cada zona expresada en el plano (P-2) de zonificación y en el plano (P-3) de alineación.

7. Ocupación de la parcela.

Es el porcentaje de suelo de parcela ocupado por la edificación, en relación con la superficie neta de parcela.

8. Fachada de parcela.

Lindero de parcela que da frente a cualquier alineación pública de viario, plaza o zona verde publica.

9. Parcela edificable.

Es toda separación de la superficie de una manzana, lindante por alguna de sus partes con una alineación pública a viario, plaza o zona verde publica, susceptible de que sobre ella pueda ejecutarse una edificación que deberá ser independiente de las colindantes, sin perjuicio de las mancomunidades y servidumbres que puedan establecerse.

Cuando se cumplan las condiciones establecidas por el art. 14 de la ley del suelo la parcela adquiere la condición de solar.

10. Patio.

Es la parte de suelo anexo a cuerpo edificado, o planta libre de edificación y envuelta por la misma por tres o mas lados , constituido al efecto de proporcionar iluminación y ventilación natural a las piezas que abren huecos al mismo.

11. Plantas.

a) Planta baja.

En el caso de edificación según alineación de vial, se entiende como planta baja toda aquella cuya solería terminada se sitúe hasta 1,20 mts por encima de la rasante.

En el caso de edificación retranqueada a la alineación de vial, sera planta baja la primera por encima del sótano o semisótano, real o posible según la definición incluida en este artículo.

b) Planta sótano.

En el caso de edificación según alineación de vial se entenderá por planta sótano toda planta situada por debajo de la planta definitiva como planta baja, tenga o no aberturas en cualquiera de los frentes de edificación.

En el caso de edificación retranqueada a la alineación de vial, será planta sótano toda planta que se halle total o parcialmente enterrada cuyo techo este a menos de 1,20 metros de la cara superior del forjado de planta baja.

c) Planta de piso.

Aquella que se sitúa por encima de la planta baja en cualquier tipo de edificación.

12. Saliente

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la línea de fachada o alineación de edificación.

13. Retranqueos.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación que se podrá fijar a los linderos de la parcela.

14. Línea de edificación.

Es la línea de máxima ocupación por la edificación con respecto a los linderos de la parcela y que se define con respecto a estos por los retranqueos mínimos en cada zona tal como se grafía en el plano (P-3) de alineaciones.

15. Rasante de parcela.

Para la aplicación de las presentes Ordenanzas en los casos previstos se considera rasante de parcela la cota tipográfica del acerado del punto central del punto central de la fachada de la parcela.

Título II

Régimen urbanístico del suelo

Capítulo I

Calificación del suelo

Artículo 4. *Zona residencial.*

1. Uso y dominio privado.
2. Uso principal: Vivienda unifamiliar.

Artículo 5. *Zona de equipamiento privado.*

1. Uso y dominio privado.
2. Usos principales, equipamiento.

Artículo 6. *Zona escolar.*

1. Uso y dominio público.
2. Uso exclusivo educativo.

Artículo 7. *Zona de servicios de interés público y social.*

1. Uso y dominio público.
2. Usos principales: Comercial, equipamiento y deportivo.

Artículo 8. *Zona de centros de infraestructuras.*

1. Uso y dominio público.
2. Uso exclusivo: Centros de sistemas locales de infraestructuras.

Artículo 9. *Zona de áreas libres públicas.*

1. Uso y dominio público.
2. Uso exclusivo: Jardines y áreas peatonales.

Artículo 10. *Zona de viario.*

1. Uso y dominio público.
2. Uso exclusivo: Viario y aparcamientos.

Capítulo II

Regulación de las condiciones de desarrollo urbanístico

Artículo 11. *Proyectos de Urbanización.*

1. Se redactara el Proyecto de Urbanización para la unidad completa, si bien el Ayuntamiento y Promotores podrán modificar tal circunstancia modificando el numero de unidades de ejecución.

2. Para la tramitación de los Proyectos de Urbanización, será necesaria la aportación de los proyectos específicos o planos de cada uno de los servicios de infraestructuras aceptados por las distintas compañías suministradoras.

Artículo 11 bis. *Intervención arqueológicas.*

Serán preceptiva las realizaciones de intervenciones arqueológicas previas a la ejecución de los proyectos urbanísticos si fuesen necesarios por imposición de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Artículo 12. *Estudios de Detalle.*

1. El ámbito mínimo para el desarrollo de un Estudio de Detalle, será el de una manzana completa del Polígono.

2. Los Estudios de Detalle podrán ordenar los volúmenes de acuerdo con las normas particulares de edificación de la zona que se desarrollen, o bien, reajustar las alineaciones o rasantes fijadas en el Plan Parcial, sin que, en ningún caso esto origine aumento de la edificabilidad permitida o del número de viviendas.

3. Condiciones de los Estudios de Detalle:

a) En el caso de ordenación de volúmenes, el Estudio de Detalle podrá:

— Establecer unos parámetros edificatorios y volumétricos que siendo complementarios de os de la zona correspondiente, justifiquen y garanticen una correcta interrelación entre las edificaciones a implantar dentro de la manzana.

— Fijar las líneas de máxima ocupación de la edificación acotando los retranqueos los linderos de manzana y establecimiento con exactitud las medianera entre parcelas si se estableciesen.

— Establecer condiciones estéticas en cuanto a texturas, materiales, colores y formas arquitectónicas que garanticen un desarrollo homogéneo de la edificación y de los cerramientos de parcela en toda la manzana.

b) En el caso de reajuste de alineaciones o rasantes al Estudio de Detalle deberá:

— Justificar la no afección a otros terrenos no incluidos en su ámbito.

— Justificar la viabilidad técnica del reajuste con respecto a las redes de infraestructuras del Plan Parcial.

— Asumir cualquier sobre costo económico que por los reajustes a realizar se puedan originar.

Artículo 13. *Proyectos de Parcelación.*

1. Objetivo.

El objetivo del Proyecto de Parcelación es la obtención de la licencia municipal de parcelación previa o simultanea a la edificación.

2. *Obligatoriedad.*

Será obligatorio en el caso de desarrollo edificatorio parcial de una manzana en cada subsector definido en el plano (P-14) del Plan de Etapas.

3. Contenido.

El Proyecto de Parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria Justificativa de la procedencia de la solución adoptada.

Deberá contener las tablas necesarias referidas al plano con las dimensiones de superficie, edificabilidad, ocupación y retranqueos.

Deberá justificar el no sobrepasar los parámetros urbanísticos del Plan Parcial referidos a la manzana.

Se describirán si las hubiese las cargas, afecciones y servidumbres que afectasen a los terrenos para futuras transmisiones, así como se establecerá su mantenimiento o supresión según el caso.

b) Planos a escala mínima 1500 del replanteo de los límites ángulos de encuentro y superficie de cada una de las parcelas numeradas con referencia a las tablas de la memoria.

Título III

Normas de edificación

Capítulo I

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Artículo 14. *Protección para el uso viario.*

1. Las obras sobre solares deberán estar valladas sin sobrepasar las alineaciones públicas establecidas en el Plan Parcial.

El vallado deberá tener al menos 2 mts de altura y cuando exista una edificación a menos de 3 mts de distancia deberá se opaco y resistente a los impactos, solo permitiéndose el vallado de tela metálica mallada cuando estén a mayor distancia.

2. Cuando este debidamente justificado y así conste en l licencia municipal de Obras, podrán ocupar espacios públicos de viario. En este caso se dispondrá siempre de una señalización adecuada en calzada de tráfico rodeado con señales luminosas nocturnas y vallas reflectantes. Asimismo, en el caso de que exista peligro de caída de materiales se dispondrá ademas de las medidas de seguridad de la propia edificación, de un paso peatonal cubierto con tablas a lo largo del acerado colindante con la obra.

3. Será de aplicación el artículo 60 sobre vallado de obras de la sección 10 Capitulo II del titulo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes.

Artículo 15. *Accesos.*

1. Los accesos de las obras deberán estar claramente señalados con placas de Tráfico y señales luminosas desde una distancia mínima de 30 mts.

2. No se podrá ocupar la calzada rodada, salvo que así se previese en la licencia de edificación, con vallas, tablas, etc. ... para facilitar la entrada en la obra. En los acerados se señalizará la entrada en las obras de los vehículos necesarios y se establecerá la protección necesaria para mantener el tráfico de peatones con las mínimas interferencias.

3. Los desperfectos causados por los accesos a obras en las vías publicas deberán ser los mínimos posible y estar subsanados por completo previamente a la licencia municipal de ocupación.

Artículo 16. *Conexión con las redes del servicio.*

En cualquier obra de conexión con una de las redes de infraestructura que estuviesen en servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias que impidan el corte temporal del mismo a otros usuarios con la obligación de la reposición a su estado primitivo, previa a la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

Capítulo II

Condiciones comunes a todas las zonas

Sección 1.ª

Condiciones de la edificación

Artículo 17. *Edificabilidad.*

Será computable a efectos de la edificabilidad máxima, toda superficie construida en planta baja y de piso .

Artículo 18. *Altura de plantas.*

1. Planta baja.

a) Altura libre mínima:

— Uso comercial o de equipamiento: 3,00 mts.
— Uso residencial: 2,50 mts.
— Garajes: 2,30 mts.

2. Planta de piso:

a) Altura mínima: 2,70 mts.
b) Altura libre mínima: 2,40 mts.

3. Planta sótano y semisótano. Altura libre mínima:

— Aparcamientos y almacenes: 2,25 mts.
— Otros usos: 2,50 mts.

Podrá disminuirse en las partes de sótano dedicada a servicios e instalaciones de la edificación siempre que se justifique adecuadamente su reducción y no entre en contradicción con la legislación específica que le sea de aplicación.

No se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, estableciendose en la inclinación de cubierta, una altura máxima de cumbrera de 2,80 mts, medida desde la cara inferior del forjado-techo de planta piso.

Artículo 19. *Ocupación de parcelas.*

Se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la envolvente de volumen edificado, que haya sido incluido en el conjunto de la edificabilidad.

Artículo 20. *Altura edificable.*

1. La altura máxima se medirá por número de plantas y por la distancia en metros desde la rasante de la alineación pública a la que de frente a la parcela.

2. Para la medición por número de plantas se excluirán las definidas como sótano/semisótano en estas ordenanzas.

3. Para la medición de la altura, se tomará cada punto de la rasante.

Artículo 21. *Patios.*

1. Los patios de las edificaciones en manzana cerrada tendrán las dimensiones mínimas resultantes de las grafiadas en el plano (P-3) de alineaciones, dando cumplimiento al artículo 73 de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbano de Mairena del Alcor.

2. Las luces rectas de los locales serán como mínimo de 3 metros.

El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

3. Los huecos de las escaleras, aseos, baños y pasillos, tendrán luces rectas en un mínimo de 3 mts, pudiendo ventilarse las zonas húmedas mediante extracción mecánica. En viviendas unifamiliares no se obliga a dar luces directa ni a escaleras ni a pasillos.

4. En las viviendas unifamiliares adosadas, la forma de planta del patio será de 3*3 metros. Por altura se entenderá la de la zona perimetral mas alta, medida desde la rasante del patio.

Artículo 22. *Salientes y vuelos abiertos.*

La única limitación de los cuerpos salientes cerrados o semicerrados será el de la línea de fachada definitiva por sus retranqueos a las alineaciones de manzana o división de parcelas. En el caso de vuelos abiertos y salientes (balcones y cornisas) éstos serán como máximo de 0,50 metros.

Artículo 23. *Retranqueos.*

La Medición de los retranqueos se realizará a la envolvente exterior de todo volumen que se considere cerrado de la edificación. En cualquier caso en el plano (P-3) de alineaciones se acotan los retranqueos obligatorios par las distintas tipologías así como la distancia máxima de los no vinculantes.

Artículo 24. *Cerramientos.*

1. Los cerramientos definitivos de las parcelas materializan la separación entre el límite de la parcela privativa y la vía pública (ver plano P-3 de alineaciones).

Con esta disposición se da cumplimiento al artículo 73 apartado 2.B.3 de las Ordenanzas de la Norma Subsidiaria de Planeamiento Urbano de Mairena del Alcor.

2. La altura máxima del cerramiento no podrá exceder en ningún caso de los dos (2) metros.

3. Los materiales y el tratamiento del cerramiento deberán ser similares o coherentes con la edificación de la parcela, debiendo incluirse su diseño en relación a los colindantes en el proyecto de edificación para la solicitud de licencia municipal.

Artículo 25. *Tratamiento de áreas libres de parcelas.*

Será obligatorio el ajardinamiento de un mínimo del 60% de las áreas libres de parcela. Se permitirá la construcción de piscinas en aquellas parcelas denominadas en manzana cerrada, siempre que se mantenga una distancia con el borde de la edificación superior o igual a 3 metros. En todo caso dichas instalaciones deberá poseer su correspondiente Proyecto Técnico, tramitandose la correspondiente Licencia de Apertura.

Sección 2.ª

Condiciones estéticas y ambientales

Artículo 26. *Prohibiciones con carácter general.*

Se prohíben de manera general los siguientes materiales:

— En cubierta, el fibrocemento.
— En fachada, cualquier tipo de revestimiento que no sea de piedra natural y que supere 1,80 m desde la rasante.

Artículo 27. *Condiciones estéticas.*

Los revestimientos de pinturas deberán ser predominantemente de colores claros y suaves, sin establecer contrastes estridentes, con el entorno arquitectónico a juicio de los técnicos municipales.

Para cualquier obra exterior que modifique la fisonomía de la vivienda, una vez construida esta, se necesitará conformidad de la Comunidad de Propietarios, que en su día se constituya y la preceptiva licencia municipal de obras.

Sección 3.ª

Condiciones generales de uso

Artículo 28. *Carácter.*

a) Principal: Aquel de implantación mayoritaria y que constituye el uso primordial de la parcela y edificación.

b) Exclusivo: Aquel cuyas características singulares impiden cualquier compatibilidad con otros usos.

c) Compatible: El que puede coexistir con el uso dominante, sin perder ninguno de ellos las características que le son propias en la misma área, manzana o parcela.

El uso compatible, podrá ocupar una parcela con carácter principal siempre que no se pierda el carácter otorgado por la zona a una manzana.

d) Alternativo: Aquel que sin ser incompatible con el principal puede sustituirlo en determinadas situaciones.

e) Complementario: Aquel que por exigencia, tendrá que existir en cualquier caso como demanda del uso dominante en una determinada proporción en relación con el tanto en manzana, parcela o edificación.

Artículo 29. *Clasificación.*

1. Residencial: Vivienda unifamiliar adosada con acceso independiente por vivienda y ocupación exclusiva del suelo. Vivienda en manzana cerrada según artículo 73.2 A de las Normas Municipales de Planeamiento Urbano de Mairena del Alcor. Podrá sustituirse la tipología de vivienda adosada o de manzana cerrada especificadas en el plano (P-2) de zonificación, por viviendas unifamiliares aisladas y/o pareadas siempre que se sustituya dicha tipología en una manzana completa de las definidas en el plano anteriormente mencionados.

2. Comercial-recreativo: Son actividades destinadas a la compraventa directa al público de productos o a la prestación de servicios. Incluye también los locales destinados al publico con fines de recreo y esparcimiento.

3. Oficinas: Exclusivamente despachos profesionales ligados al uso residencial.

4. Educativo: Actividad destinada a centros de enseñanza.

5. Equipamiento cívico social: Actividades relacionadas con la prestación de servicios de carácter publico, incluye el socio cultural, sanitario asistencial, administrativo etc. ...

6. Deportivo: Actividad destinada a la practica y/o enseñanza de cultura física y deportes.

7. Aparcamiento: Lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

a) En suelo libre en interior de parcela.
b) En planta baja de edificación.
c) En sótano o semisótano.
d) En vía publica.

8. Infraestructuras. En edificio o parcela exclusiva. Comprende las instalaciones técnicas necesarias para el funcionamiento de las redes de infraestructuras.

9. Viario. En suelo exclusivo. Comprende la circulación y estacionamiento de vehículos y peatones al aire libre.

10. Jardines y áreas peatonales: En suelo exclusivo. Comprende las actividades de esparciamiento , juegos y deportes infantiles.

11. Zonas ajardinadas: En todo el espacios clasificado como tal en el plano (P-2) de zonificación. Esta área sirve de separación física entre las carreteras SE-205 y C-432 y la vía de servicio interior de acceso a la urbanización.

Artículo 30. *Condiciones.*

Los usos cumplirán las condiciones establecidas para las mismas categoría en las Normas Subsidiarias de Mairena del Alcor y en la legislación especifica vigente para cada uno en sus distintas situaciones expresadas en el artículo anterior.

Capítulo III

Ordenanzas particulares de la zona

Sección 1.ª

Zona residencial

Tipología primera.

Artículo 31. *Condiciones de parcela.*

Parcela mínima:

1. Superficie 105 m^2.
2. Frente a alineación pública 7 mts.

Artículo 32. *Condiciones de la edificación.*

1. La tipología de la edificación sera de viviendas adosadas, si bien se permitirá mediante proyectos de edificación de manzanas completas su reconversión a pareadas y/o aisladas, siempre y cuando se puedan cumplir las condiciones mínimas de parcela exigidas para estas en la subzona 20. Para edificaciones pareadas o aisladas se exigirá la redacción de un proyecto conjunto.

2. El numero máximo de plantas será de dos. La altura máxima de la edificación medida en cada punto de la rasante en fachada y el techo de la última planta será de 7'50 metros y no podrá sobresalir en altura de fachada ningún elemento por encima del pretil de azotea o del alero de tejas en su caso.

Se permite por encima de la segunda planta un cuerdo de edificación retranqueado cuatro (4) metros de fachada, con destino a alojamiento de instalaciones o trastero, que no supere el 30% de la superficie de la segunda planta y con una altura máxima de tres (3) metros.

3. Edificabilidad máxima: Será la prevista por manzanas en las tablas correspondientes de la memoria justificativa de este Plan Parcial debiendose cumplir la edificabilidad máxima en el sector definida en el artículo 84.3 de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento Urbano de Mairena del Alcor siendo la media de m^2 construidos por vivienda del Plan Parcial de 126, 77 m^2 (149.341 m^2*0'50 m^2/m^2/589 Und).

4. Retranqueos. Mínimo de 3 metros a cualquier alineación pública o lindero de parcela, salvo en los linderos que sean objeto de adosamiento. En el plano (P-3) de alineaciones quedan definidas también las alineaciones no vinculantes en los frentes de parcela, estableciéndose dicha línea para posibilitar el aparcamiento del vehículo en el interior de la parcela.

5. Ocupación máxima sobre parcela neta: 50%.

6. En las parcelas de esquina a dos calles, al menos una fachada tendrá el carácter de lindero de fachada. Los otros dos linderos se consideran medianeras laterales, no considerandose ninguna de las medianeras como medianera trasera. Si la edificación dejara medianeras vistas por quedar pendientes de futuras edificaciones posibles, estas medianeras tendrán tratamiento de fachadas, debiendo quedar perfectamente acabadas y pintadas.

Artículo 33. *Condiciones de uso.*

1. Uso principal: Residencial en vivienda unifamiliar.
2. Uso complementario: Aparcamiento en la proporción de una plaza por vivienda.
3. Usos compatibles: Oficinas, educativo, equipamiento cívico social.

Tipología segunda.

Artículo 34. *Condiciones de parcela.*

Parcela mínima:

1. Coincidirá con la manzana que se define en el plano (P-2) de zonificación denominandose como duplex o manzana cerrada.

2. Frente a alineación pública10 mts. Las resultantes para cada manzana cerrada definidas en el Plano (P-3) de alineaciones.

Artículo 35. *Condiciones de la edificación.*

1. La edificación será en manzana cerrada, si bien permitirá mediante proyectos de edificación de la manzana completa su reconversión a adosadas, pareadas y/o aisladas. Para estas edificaciones se exigirá la redacción de un proyecto conjunto.

2. El numero máximo de plantas sera de dos (2) . La altura máxima de la edificación medida en cada punto de la rasante en fachada y el techo de la ultima planta será de 7'50 metros y no podrá sobresalir en altura de fachada ningún elemento por encima del pretil de azotea o del alero de tejas en su caso.

Se permite por encima de la segunda planta un cuerpo de edificación retranqueado cuatro (4) metros de la fachada, con destino a alojamiento de instalaciones o trastero, que no supure el 30 % de la superficie de la segunda planta y con una altura máxima de tres (3) metros.

3. Edificabilidad máxima: será la prevista por manzanas en las tablas correspondientes de la memoria justificativa de este Plan Parcial, debiendose cumplir la edificabilidad máxima en el sector definida en el artículo 84.3 de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento urbano de Mairena del Alcor, siendo la media de m^2 construidos por vivienda del Plan Parcial de 126,77 m^2 (149.341 m^2*0,50m^2/m^2/589 Und).

4. Retranqueos: La fachada podrá situarse en la alineación en el plano P-3 de alineaciones cuanto se trate de tipología manzana cerrada aplicandose el artículo 32.4 en caso de sustituir la tipología por las anteriores descritas en al artículo 35.1.

5. La ocupación máxima sobre parcela neta sera del 70% en el caso de tipología en manzana cerrada.

Artículo 36. *Condiciones de uso.*

1. Uso residencial: Residencial en manzana cerrada.
2. Uso complementario: Aparcamiento en la proporción de una plaza por vivienda.
3. Usos compatibles: Oficinas, educativo, equipamiento cívico social.
4. Uso alternativo comercial.

Sección 2.ª

Zona de equipamiento comercial privado

Artículo 37. *Condiciones de parcela.*

Serán indivisibles las zonas definidas en el plano de zonificación para la manzana definida como MA1.

Artículo 38. *Condiciones de la edificación.*

1. La edificación será aislada en el interior de la parcela.

2. Altura máxima, una (1) planta.

3. Retranqueos mínimos: 3 metros a todos los linderos de la parcela.

4. Edificabilidad: 0,50 m^2 sobre m^2 según el tope fijado para el sector en el artículo 84.3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento Urbano de Mairena del Alcor.

Artículo 39. *Condiciones de uso.*

1. Usos principales: Comercial.

2. Usos compatibles: Jardines, aparcamientos y centros de infraestructuras.

Sección 3.ª

Zona escolar

Artículo 40. *Condiciones de parcela.*

Será indivisible la zona completa definida en el plano de zonificación bajo denominación manzana M-18.

Artículo 41. *Condiciones de la edificación.*

1. La edificación será aislada en el interior de la parcela.

2. Altura máxima 2 plantas o 7 metros.

3. Retranqueos mínimos: 3 metros a todos los linderos de la manzana.

4. La edificación y ocupación serán las necesarias para un correcto desarrollo del programa del centro a implantar según las especificaciones técnicas de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía.

Artículo 42. *Condiciones de uso.*

1. Uso exclusivo: Equipamiento educativo.

2. Uso complementario: Aparcamiento en la proporción de la plaza por cada 100 m^2 construidos y deportivo vinculado.

Sección 4.ª

Zona de servicios de interés publico y social

Artículo 43. *Condiciones de parcela.*

Parcela mínima.

1. Superficie: 1.000 m^2.
2. Frente: 10 metros.

Artículo 44. *Condiciones de edificación.*

1. La disposición de la edificación podrá ser compacta de toda la zona o aislada en el interior de ella, según se defina el correspondiente proyecto técnico, dejando la más abierta la posibilidad de un correcto diseño para el uso que se prevé.

2. Altura máxima, dos (2) plantas.
3. Retranqueos: no se exigen.
4. Ocupación máxima: 100%.

Artículo 45. *Condiciones de uso.*

1. Usos principales: Equipamiento cívico social , comercial , recreativo y oficinas.

2. Usos compatibles: Aparcamiento siempre que este ligado al servicio del uso principal.

Sección 5.ª

Zona de centros de infraestructuras

Artículo 46. *Condiciones de parcela.*

Superficie de parcela mínima 35 m^2.

Artículo 47. *Condiciones de la edificación.*

1. Edificación aislada, subterránea, semienterrada o alzada. El retranqueo mínimo desde cualquier lindero será de 1 metro.

2. Altura máxima, edificabilidad y ocupación: A especificar por el proyecto de edificación.

Artículo 48. *Condiciones de uso.*

Uso exclusivo: Centro de transformación del sistema de abastecimiento de energía eléctrica y centro de mando del sistema de alumbrado publico. Podrán instalarse en lugares diferentes a los previstos en los esquema del plano, justificandose en fase de proyecto de urbanización.

Sección 6.ª

Zonas de áreas libres públicas

Artículo 49. *Condiciones de aprovechamiento.*

1. Parcela mínima: Indivisible.

2. Únicamente se permiten edificaciones no permanentes por cada área definida, destinada a quiosco de periódico, venta de helados y bebidas, chucherías etc, con una superficie máxima de 25 m^2 y una planta de altura.

Artículo 50. *Condiciones de uso.*

Uso exclusivo: Jardines y áreas de juego y recreo para niños.

El tipo de vegetación en jardines será de arbolado con pavimentación de albero o parterres puntuales de solería y tratamiento superficial verde. Todas estas áreas, deberán contar con la instalación de riego por goteo y/o aspersión.

Sección 7.ª

Zona de viario

Artículo 51. *Condiciones de aprovechamiento.*

Se prohíbe edificación permanente. Se permite, bajo licencia municipal, instalaciones provisionales de puestos

cubiertos de venta de prensa, bebidas, etc. ..., siempre que el suelo cubierto no supere, de unidad de instalación los 4m2, sea de carácter aislado y permita un paso libre peatonal de 2 metros de ancho mínimo.

Artículo 52. *Condiciones de uso.*

Usos exclusivos: Viario y aparcamiento.

Sesión 8.ª

De equipamiento deportivo

Artículo 53. *Condiciones de parcela.*

Las resultantes de aplicar el cuadro de aprovechamiento para dicha parcela grafiada como M1B en el plano (P-2) de zonificación.

Artículo 54. *Condiciones de edificación.*

1. Se permite una edificación destinada a albergar vestuarios para deportistas, almacén, botiquín y servicios generales.

2. Altura máxima dos (2) plantas.

3. Retranqueos: 3 metros a cualquier lindero excepto el que separa con la calle peatonal al cual podrá adosarse.

4. Ocupación máxima: 10% sobre parcela neta.

Artículo 55. *Condiciones de uso.*

1. Uso principal. Equipamiento deportivo del sector.

2. Usos compatibles: Aparcamiento siempre que esté ligado al Servicio del Uso Principal.

Lo que se hace publico para general conocimiento.

Mairena del Alcor a 26 de julio de 2004.—El Alcalde, Antonio Casimirio Gavira Moreno.

11W-9593

LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

De conformidad con lo dispuesto en el art. 78 del TRLCAP, se anuncia concurso público, por procedimiento abierto y tramitación urgente, para la adjudicación de referencia.

1. *Objeto del contrato.* Realización de la OBRA «1.ª y 2.ª fase de centro de bombeo de aguas pluviales y residuales» de esta localidad, incluidas las correspondientes al Estudio de Seguridad y Salud.

2. *Plazo de ejecución.* Cuatro meses.

3. *Lugar de ejecución.* La actuación queda ubicada en la zona sur del municipio al pie del talud del llamado Caño de la Vera, próximo a la confluencia con la Nacional IV que atraviesa el municipio.

4 *Presupuesto base de licitación.* 238.981,05 euros, IVA incluido.

5. G*arantías:* Provisional: 2% del presupuesto base de licitación.

Definitiva: 4% del presupuesto del contrato.

6. *Requisitos del contratista:* Grupo K, Subgrupo 1 y 2, Categoría C.

7. *Publicidad del pliego.* Estará de manifiesto todos los días hábiles en las Oficinas Municipales, departamento de contratación, en horas de oficina, salvo los sábados que será de 10.00 a 12.00.

8. *Exposición del Pliego.* Durante los cuatro primeros días hábiles siguientes a la publicación de este anuncio, para que puedan presentarse reclamaciones, suspendiéndose la licitación en caso de impugnación.

9. *Presentación de proposiciones.* Durante los trece días naturales siguientes a la publicación del anuncio de licitación, de 9.00 a 14.00 horas, excepto los sábados que será de 10.00 a 12.00. Lugar: Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca, Departamento de Contratación, en Plaza de Andalucía, 6, teléfono 955810600.

10. *Apertura de proposiciones*. Tendrá lugar a las 11.30 horas del tercer día hábil siguiente al de terminación de presentación de proposiciones, siempre que no sea sábado, en cuyo caso se entenderá que será el día hábil siguiente.

11. *Gastos de anuncios.* A cargo del adjudicatario.

Los Palacios y Villafranca a 18 de agosto de 2004.—El Secretario accidental, Juan José Picossi Vargas.

11W-10404-P

PALOMARES DEL RÍO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y la Ley 4/1999, de 13 de enero, que la modifica, se hace pública notificación de la iniciación de los expedientes sancionadores que se indican, instruidos por el Negociado de Multas, conforme a lo establecido en los artículos 79.1 del Real Decreto Legislativo 339/1994, de 2 de marzo, y 12.1 del Real Decreto 320/1994, de 25 de febrero, y sancionados por el señor Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento, en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, el art. 68.2 del Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de marzo, desarrollado por el artículo 12 del Real Decreto 320/1994, de 25 de febrero, a las personas denunciadas que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido de los mismos, esta no se ha podido practicar.

El titular del vehículo debidamente requerido, de no haber sido el conductor, debe identificar a este último responsable de la infracción, con la advertencia de que si así no lo hiciera, en el plazo de quince días siguientes a esta publicación, podrá ser sancionado pecuniariamente como autor de una falta grave, de conformidad con lo dispuesto en el art. 72.3 del Texto Articulado de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a motor y Seguridad Vial.

Iniciación.—Los correspondientes expedientes obran en la mencionada unidad de este Ayuntamiento, ante la cual le asiste el derecho de alegar por escrito lo que en su defensa estime conveniente, con la aportación o proposición de las pruebas que considere oportunas, dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde el día siguiente al de la publicación de esta notificación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya hecho uso del derecho para formular alegaciones, y/o aportar o proponer pruebas, esta notificación tendrá efectos de propuesta de resolución, según señala el artículo 13.2 del Real Decreto 1389/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora, con los efectos previstos en los artículos 18 y 19 del mismo.

Asimismo, vengo a informarle que a partir de la fecha de la presente publicación dispone de un plazo de quince días para:

1. Formular, en su caso, recusación contra el nombramiento del Instructor o del Secretario del procedimiento, o ambos a la vez, por alguna de las causas taxativamente enumeradas y con los efectos previstos en los arts. 28 y 29 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administración Común, debiendo indicar con precisión el motivo de dicha recusación.

2. Igualmente se le comunica el derecho a conocer en todo momento el estado del procedimiento sancionador y obtener copia de los documentos obrantes en el expediente.

Significándole que podrá hacer efectivo el importe de la correspondiente sanción mediante ingreso efectuado en el Negociado de Recaudación de este Ayuntamiento, o bien, mediante giro postal dirigido a dicho Negociado, en cuyo caso deberá indicar: