ORDENANZAS

TITULO I. Ordenanzas de urbanización y edificación.....4

 Artículo 1.1.1 Justificación.....4

TITULO II INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. pROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICIACIÓN...4

 cCAPÍTULO 2.1. Disposiciones generales. 4

 Artículo 2.1.1 Clases de proyectos.4

 Artículo 2.1.3. Condiciones generales de los proyectos técnicos.....4

 CAPÍTULO 2. Proyectos de Urbanización. 4

 Artículo 2.2.2. Clases de proyectos de urbanización.....4

 Artículo 2.2.3. Documentación de los Proyectos Generales de Urbanización.....4

 Artículo 2.2.4. Tramitación de los Proyectos Generales de Urbanización.6

 Artículo 2.2.5. Documentación de los Proyectos de Obras Ordinarios de Urbanización.6

 Artículo 2.2.6. Tramitación de los Proyectos de Obras Ordinarios de Urbanización.....6

 Artículo 2.2.7. Recepción de las obras de urbanización.....6

 CAPÍTULO 2.3. Proyectos de edificación. 6

 Artículo 2.3.1. Definición.....6

 Artículo 2.3.2. Clases de obras de edificación.....7

 Artículo 2.3.3 Obras en los edificios.7

 Artículo 2.3.4. Obras de demolición.....7

 Artículo 2.3.5. Obras de nueva edificación.7

 Artículo 2.3.6. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.....7

 Artículo 2.3.7. Documentación específica de los proyectos de obra en los edificios.7

 Artículo 2.3.8. Documentación específica de los proyectos de demolición.8

 Artículo 2.3.9. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.....8

 CAPÍTULO 2.4. Proyectos de instalación de actividades. 8

 Artículo 2.4.1 Definición y clases de actividades.....8

 Artículo 2.4.2. Condiciones comunes de los proyectos de instalación de actividades.9

 Artículo 2.4.3. Documentación técnica específica de las actividades inocuas.9

 Artículo 2.4.4. Documentación técnica específica de los proyectos de actividades sometidas a Prevención Ambiental o al Reglamento de Calidad del Aire.9

 CAPÍTULO 2.5. Proyectos de obras menores. 9

 Artículo 2.5.1. Definición y clases.9

 Artículo 2.5.2. Contenidos de los proyectos de obras menores.....10

TITULO III.- NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.....10

 CAPÍTULO 3.1. Determinaciones generales. 10

 Artículo 3.1.1. Definición y ámbito de aplicación.....10

 Artículo 3.1.2. Capacidad para edificar.10

 Artículo 3.1.3. Clases de condiciones.....10

 CAPÍTULO 3.2. Condiciones de parcela. 11

 Artículo 3.2.1. Parcela.....11

 Artículo 3.2.2. Solar.....11

 Artículo 3.2.3. Parcela mínima.....11

 Artículo 3.2.4. Linderos.11

 Artículo 3.2.5. Alineaciones y chaflanes.....11

 Artículo 3.2.6. Rasantes.11

 Artículo 3.2.7. Condiciones para la edificación en parcelas situadas en callejones privados.12

 CAPÍTULO 3.3. Condiciones de ocupación de la parcela. 12

 Artículo 3.3.1. Definición.12

 Artículo 3.3.2. Ancho de calle.....12

 Artículo 3.3.3. Retranqueo.12

 Artículo 3.3.4. Posición de plantas bajo rasante.....12

 Artículo 3.3.5. Fondo edificable máximo.....12

 Artículo 3.3.6. Ocupación.12

 Artículo 3.3.7. Espacio libre privado.12

 Artículo 3.3.8. Plazas y jardines interiores de manzana.....13

 CAPÍTULO 3.4. Condiciones de volumen y aprovechamiento. 13

 Artículo 3.4.1. Definición y ámbito de aplicación.13

 Artículo 3.4.2. Superficie edificada o construida.....13

 Artículo 3.4.3. Superficie útil.....13

 Artículo 3.4.4. Superficie edificable.13

 Artículo 3.4.5. Criterios para cómputo de volúmenes.....13

 Artículo 3.4.6. Adaptación topográfica y movimientos de tierra en parcelas urbanas.14

 Artículo 3.4.7. Altura máxima y número máximo de plantas.14

 Artículo 3.4.8. Altura mínima y número mínimo de plantas.....14

 Artículo 3.4.9. Altura libre interior.14

 Artículo 3.4.10. Plantas sótano.....14

 Artículo 3.4.11. Planta baja.....14

 Artículo 3.4.12. Entreplantas.....14

 Artículo 3.4.13. Planta de piso.....14

 Artículo 3.4.14. Planta ático.....14

 Artículo 3.4.15. Criterios para medición de alturas y nº de plantas.14

 Artículo 3.4.16. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.....15

 Artículo 3.4.17. Profundidad de la altura máxima y del nº máximo de plantas.15

 CAPÍTULO 3.5. Condiciones de calidad e higiene. 15

 Artículo 3.5.1. Definición.15

 Artículo 3.5.2. Ámbito de aplicación.15

 Artículo 3.5.3. Piezas habitables en sótanos y semisótanos.16

 Artículo 3.5.4. Patios de luces.....16

 Artículo 3.5.5 Medición de altura de los patios.....16

 Artículo 3.5.6. Dimensiones de patios cerrados.....16

Artículo 3.5.7. Patios mancomunados..... 16

Artículo 3.5.8. Patios abiertos a fachada..... 16

Artículo 3.5.9. Aislamiento térmico..... 17

Artículo 3.5.10. Aislamiento acústico..... 17

Artículo 3.5.11. Barreras antihumedad..... 17

Artículo 3.5.12. Condiciones bioclimáticas..... 17

Artículo 3.5.13. Iluminación, ventilación y soleamiento..... 17

CAPÍTULO 3.6. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios..... 17

Artículo 3.6.1. Definición..... 17

Artículo 3.6.2. Ámbito de aplicación..... 17

Artículo 3.6.3 Dotación de agua..... 17

Artículo 3.6.4. Dotación de agua caliente..... 17

Artículo 3.6.5. Dotación de energía eléctrica..... 17

Artículo 3.6.6. Cuarto de contadores eléctricos y controles..... 18

Artículo 3.6.7. Cuarto de contadores de suministro de aguas..... 18

Artículo 3.6.8. Instalaciones de transformación..... 18

Artículo 3.6.9. Evacuación de aguas residuales y pluviales..... 18

Artículo 3.6.10. Evacuación de humos..... 18

Artículo 3.6.11. Evacuación de residuos sólidos..... 18

Artículo 3.6.12. Ascensores y aparatos elevadores..... 18

Artículo 3.6.13. Aparcamiento obligatorio..... 19

Artículo 3.6.14. Condiciones de los aparcamientos..... 19

Artículo 3.6.15. Dotaciones obligatorias de aparcamiento..... 19

Artículo 3.6.16. Accesos a los garajes..... 19

Artículo 3.6.17. Ventilación de los garajes..... 19

Artículo 3.6.18. Supresión de barreras arquitectónicas..... 20

CAPÍTULO 7. Condiciones de seguridad en los edificios..... 20

Artículo 3.7.1. Definición..... 20

Artículo 3.7.2. Accesos a los edificios..... 20

Artículo 3.7.3. Señalización en los edificios..... 20

Artículo 3.7.4. Puerta de acceso..... 20

Artículo 3.7.5. Circulación interior..... 20

Artículo 3.7.6. Escaleras..... 20

Artículo 3.7.7. Rampas..... 21

Artículo 3.7.8. Prevención de incendios..... 21

Artículo 3.7.9. Sectores de incendios..... 21

Artículo 3.7.10. Vestíbulos previos..... 21

Artículo 3.7.11. Protección contra el rayo..... 21

Artículo 3.7.12. Balaustres, antepechos y barandillas..... 21

CAPÍTULO 3.8. Condiciones estéticas..... 21

Artículo 3.8.1. Definición..... 21

Artículo 3.8.2. Ámbito de aplicación..... 21

Artículo 3.8.3. Consideraciones generales para salvaguarda de la estética urbana..... 21

Artículo 3.8.4. Consideraciones del entorno..... 21

Artículo 3.8.5. Fachadas..... 22

Artículo 3.8.6. Materiales de fachada..... 22

Artículo 3.8.7. Tratamiento de las plantas bajas..... 22

Artículo 3.8.8. Soportales..... 22

Artículo 3.8.9. Modificación de fachadas y cerramiento de terrazas..... 22

Artículo 3.8.10. Vuelos y salientes..... 22

Artículo 3.8.11. Cornisas y aleros..... 23

Artículo 3.8.12. Medianerías o paramentos al descubierto..... 23

Artículo 3.8.13. Cerramientos..... 23

Artículo 3.8.14. Vallado y destino provisional de los solares..... 23

Artículo 3.8.15. Instalaciones vistas..... 23

Artículo 3.8.16. Edificios singulares..... 24

Artículo 3.8.17. Elementos visibles..... 24

Artículo 3.8.18. Decoro de fachadas de edificaciones y construcciones..... 24

Artículo 3.8.19. Protección del arbolado..... 24

Artículo 3.8.20. Publicidad exterior..... 24

Artículo 3.8.21. Marquesinas..... 24

Artículo 3.8.22. Portadas, escaparates y vitrinas..... 25

Artículo 3.8.23. Toldos..... 25

Artículo 3.8.24. Muestras..... 25

Artículo 3.8.25. Banderines..... 25

Artículo 3.8.26. Otros elementos publicitarios..... 25

Artículo 3.8.27. Consideraciones estéticas y ambientales en nuevas actuaciones urbanísticas..... 25

Artículo 3.8.28. Condiciones de las instalaciones de antenas de telefonía y radio en suelo urbano..... 26

CAPÍTULO 3.9. Normas relativas a la garantía del cumplimiento de las medidas de carácter ambiental y territorial en los proyectos de urbanización y edificación..... 26

Artículo 3.9.1. Condiciones medioambientales en los proyectos de urbanización y edificación..... 26

Artículo 3.9.2. Compatibilidad de actividades..... 27

Artículo 3.9.3. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas..... 27

Artículo 3.9.4. Condiciones de la emisión de ruidos..... 27

Artículo 3.9.5. Vibraciones..... 28

Artículo 3.9.6. Deslumbramientos..... 28

Artículo 3.9.7. Condiciones de la emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes..... 28

Artículo 3.9.8. Condiciones para declaración de zonas saturadas por concentración de actividades.....28

CAPÍTULO 3.10. Condiciones de aplicación a las infraestructuras urbanas. 28

Artículo 3.10.1. Condiciones generales para el desarrollo de las infraestructuras urbanas28

Artículo 3.10.2. Condiciones generales de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.....29

Artículo 3.10.3. Condiciones de diseño para urbanización de calles.....29

Artículo 3.10.4. Instalaciones urbanas.....29

Artículo 3.10.5. Mobiliario urbano.....29

Artículo 3.10.6. Medidas de mejora del viario.29

Artículo 3.10.7. Diseño de parques y jardines.....30

Artículo 3.10.8. Condiciones técnicas a cumplir en las obras de urbanización.....30

Artículo 3.10.9. Consideraciones finales.....32

TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO.....33

CAPÍTULO 4.1.-ORDENANZAS PARTICULARES MANZANA CERRADA (C1,C2,C3).....33

Artículo 4.1.1. Definición.....33

Artículo 4.1.2. Objetivos..... 33

Artículo 4.1.3. Subzonas.....33

Artículo 4.1.4. Condiciones de ordenación.....33

Artículo 4.1.5. Condiciones de uso.....33

CAPÍTULO 4.2.- ordenanzas particulares de EDIFICACIÓN ABIERTA (A).....34

Artículo 4.2.1. Definición.....34

Artículo 4.2.2. Objetivos.....34

Artículo 4.2.3. Condiciones de ordenación.....34

Artículo 4.2.4. Condiciones de uso.....34

CAPÍTULO 4.3.- ordenanzas particulares VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (Ad).....35

Artículo 4.3.1. Definición.....35

Artículo 4.3.2. Objetivos.....35

Artículo 4.3.3. Condiciones de ordenación.....35

Artículo 4.3.4. Condiciones de uso.....35

CAPÍTULO 4.4.- ordenanzas particulares VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (Ai).....36

Artículo 4.4.1. Definición.....36

Artículo 4.4.2. Objetivos.....36

Artículo 4.4.3. Condiciones de ordenación.....36

Artículo 4.4.4. Condiciones de uso.....36

CAPÍTULO 4.5.- ordenanzas particulares VIVIENDA UNIFAMILIAR DE COLONIZACIÓN (Colonz. 1 y Colonz. 2).....37

Artículo 4.5.1. Definición.....37

Artículo 4.5.2. Objetivos.....37

Artículo 4.5.3. Condiciones de ordenación.....37

Artículo 4.5.4. Condiciones de uso.....37

Artículo 4.5.5. Condiciones estéticas.....37

CAPÍTULO 4.6.- ordenanzas particulares para la ordenanza de ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE GRADO 1 (AE-1).....38

Artículo 4.6.1. Definición.....38

Artículo 4.6.2. Objetivos.....38

Artículo 4.6.3. Condiciones de ordenación.....38

Artículo 4.6.4. Condiciones de uso.....38

CAPÍTULO 4.7.- ordenanzas particulares para la ordenanza de ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE GRADO 2 (AE-2).....39

Artículo 4.7.1. Definición.....39

Artículo 4.7.2. Objetivos.....39

Artículo 4.7.3. Condiciones de ordenación.....39

Artículo 4.7.4. Condiciones de uso.....39

ANEJOS : CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS.....0

ORDENANZA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE DISCOTECAS, SALAS DE FIESTAS, CELEBRACIONES Y OTROS DE HORARIO COINCIDENTE.....1

ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS, DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....2

TÍTULO I. ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**Artículo 1.1.1 Justificación.**

Las siguientes Ordenanzas se justifican en el contenido de los artículos 23 y siguientes de la LOUA.

TÍTULO II. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 2.1.1 Clases de proyectos.**

La materialización de las determinaciones del planeamiento de desarrollo o del Plan General en su caso, se llevará a cabo mediante la redacción de proyectos, entre los cuales, según el objeto de los mismos, cabe destacar los siguientes tipos:

- a) De obras de edificación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De actividades e instalaciones.
- d) De obras menores.

Artículo 2.1.3. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras e instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera el objeto de su formulación, de modo que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones por técnico diferente al redactor pero de igual titulación a éste.

2. Los proyectos deberán contener los siguientes documentos: Memoria descriptiva, Pliegos de Condiciones Técnicas, Planos y Presupuesto, con los anexos o complementos que para cada clase de actuación sea requerida para una completa descripción del proyecto.

3. Todos los proyectos necesarios para la obtención de licencias municipales, para obras e instalaciones, deberán ser redactados por facultativo competente en función del objeto y características de lo proyectado, debiendo ir visados por los colegios profesionales respectivos cuando ello sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4. Los proyectos presentados para obtención de licencias, una vez concedidas éstas, quedan incorporados a las licencias como condición material de la misma. Cualquier modificación que pueda llevarse a cabo durante el transcurso de las obras, deberá ser previamente sometida a autorización municipal.

5. Cuando se trate de licencias de obras menores, podrá reducirse la documentación exigible en razón de la naturaleza de las obras de que se trate.

CAPÍTULO 2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**Artículo 2.2.1. Objeto y contenido.**

1. El objeto de los proyectos de urbanización es la ejecución de las obras de infraestructuras previstas en el Plan General o en su planeamiento de desarrollo.

2. Los proyectos de urbanización contendrán la ejecución de las obras precisas para ejecutar el enlace con los servicios generales de la ciudad, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Artículo 2.2.2. Clases de proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización podrán ser de las siguientes clases, conforme a lo establecido en el Art 98 de la LOUA:

a) Proyectos Generales de Urbanización en desarrollo de Planes Parciales de Ordenación y Estudios de Detalle, que abarcan ámbitos completos de territorio (unidades de ejecución), y tienen por objeto la implantación de todos los servicios urbanísticos necesarios.

b) Proyectos Ordinarios de Urbanización, que tienen por objeto completar las infraestructuras de áreas de suelo urbano deficitarias, en las cuales no se ha previsto el desarrollo mediante unidades de ejecución, su objeto es la implantación de los servicios urbanísticos de que carezca dicha área.

3. El contenido de los proyectos de urbanización podrá abarcar todos o algunos de los siguientes tipos de obras:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de redes viarias, incluidas las calzadas, las aceras y los bordillos de separación.
- c) Instalaciones para riego.
- d) Redes de evacuación de aguas residuales y pluviales.
- e) Redes de abastecimiento de agua e hidrantes de incendios.
- f) Redes de energía eléctrica.
- g) Canalizaciones y telecomunicaciones.
- h) Acondicionamiento de espacios de uso y dominio público, incluyendo jardinería y mobiliario urbano.
- i) Alumbrado público.
- j) Señalización de la red pública viaria.
- k) Red de gas.
- l) Redes para la recogida de residuos sólidos.

Artículo 2.2.3. Documentación de los Proyectos Generales de Urbanización.

El contenido de los Proyectos Generales de Urbanización, se desarrollará en los siguientes documentos:

A) Memoria descriptiva y justificativa que incluirá como mínimo los siguientes conceptos:

a) Antecedentes administrativos, con mención al planeamiento que desarrolla la unidad de ejecución de que se trate y el estado de tramitación, así como cualquier otro antecedente de interés.

b) Descripción de las obras de urbanización incluidas en el Proyecto.

c) Características generales de los materiales a emplear en las principales unidades de obra.

d) Criterios utilizados para el cálculo de los precios de las unidades de obra..

e) Plazo de ejecución y de garantía.

f) Anejos que como mínimo serán los siguientes:

- Copia oficial de los documentos del Plan en el que se base el Proyecto de Urbanización.
- Cálculos justificativos del dimensionamiento de cada una de las infraestructuras previstas.
- Justificación de cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas.
- Estudio de Seguridad y Salud.

B) Planos, que como mínimo serán los siguientes:

a) Situación y Emplazamiento.

b) Delimitación de la Unidad o Polígono.

c) Topográfico y estado de los terrenos, incluyendo las redes de servicio y de comunicaciones existentes en las proximidades.

d) Planta General de la Urbanización conteniendo:

- Viales y aparcamientos.
- Espacios libres y zonas de cesión al Ayuntamiento.
- Espacios privados.

e) Red de abastecimiento, de riego e hidrantes contra incendios conteniendo:

- Trazado en planta incluyendo situación de pozos registro y válvulas o piezas especiales.
- Diámetro y timbraje de cada ramal.

f) Detalles de abastecimiento conteniendo:

- Sección tipo de zanja.
- Pozos de registro.
- Piezas especiales e hidrantes.
- Sección transversal de calle, indicando la situación relativa de cada una de las redes de servicio.
- Acometida a la red.

g) Red de saneamiento y de pluviales si procede, conteniendo:

- Trazado en planta incluyendo, situación de pozos de registro y cámaras de descarga.
- Diámetro de cada uno de los ramales.

h) Perfiles longitudinales de cada ramal de la red de saneamiento y pluviales conteniendo:

- Perfil del terreno.
- Perfil de la conducción referido al correaguas.
- Situación de cada pozo de registro.
- Entronques a salidas previstas.
- Distancias al origen del perfil.
- Distancias entre perfiles.
- Cota de desmonte o terraplen resultante.
- Pendiente de cada tramo.

j) Detalles de saneamiento conteniendo:

- Sección tipo de zanja, con el detalle de tubería.
- Pozos de registro.
- Cámara de descarga.
- Sección transversal de calle indicando la situación relativa de cada una de las redes de servicio.
- Acometida a la red.

k) Red viaria planta, conteniendo:

- Planta general de pavimentaciones.
- Ancho de calzadas acotado.
- Ancho de aceras acotado.
- Situación de alcorques
- Pasos de peatones.
- Aparcamientos.

l) Red viaria. Perfiles longitudinales, conteniendo por cada calle:

- Perfil del terreno.

- Perfil de la calle por el eje.

- Situación de los entronques con otras calles.

- Distancias al origen.

- Distancias entre perfiles.

- Cota de desmonte o terraplén resultante.

- Pendiente de cada tramo.

m) Red viaria. Secciones transversales conteniendo:

- Sección transversal de cada tramo de calle que presente diferencias en planta.

n) Red viaria. Detalles conteniendo:

- Sección tipo estructural de la calzada.

- Sección tipo estructural de acera.

- Detalle de bordillo.

- Detalle de baldosa tipo y de cruce.

- Detalle de ejecución de cruces de peatones.

o) Alumbrado público. Planta, conteniendo:

- Situación de cada punto de luz.

- Trazado de los circuitos eléctricos.

- Situación de las arquetas de registro.

- Situación del cuadro de control y medida.

p) Alumbrado público. Detalles:

- Sección tipo de zanja para canalizaciones bajo acera.

- Sección tipo de zanja en cruces.

- Detalle de canalizaciones.

- Detalle de arquetas de registro.

- Detalle de báculos y brazos.

- Detalles de luminarias incluso curvas isolux e isocandelas.

- Esquemas eléctricos del cuadro de control y medida.

- Sección tipo de calle conteniendo la situación de los distintos servicios.

q) Red de Media Tensión y Centros de Transformación. Planta, conteniendo:

- Trazado en planta de la red de M.T.

- Situación de las arquetas de registro.

- Situación de los C.T.

r) Red de Media Tensión y Centros de Transformación. Detalles con el contenido siguiente:

- Sección tipo de zanja y canalización de M.T.

- Detalle de pozos de registro.

- Centros de Transformación. Obra Civil.

- Centros de Transformación. Esquemas eléctricos.

s) Red de distribución de energía eléctrica en B.T., Planta, conteniendo:

- Trazado.

- Situación de arquetas de registro.

u) Detalles de la red de B.T., con el contenido siguiente:

- Sección tipo de zanja bajo acera.
- Sección tipo de zanja en cruces.
- Detalle de canalizaciones bajo acera y en cruces.
- Detalle de arquetas registro.

v) Canalizaciones telecomunicaciones. Planta, que contendrán:

- Trazado.
- Situación de las arquetas de registro.

w) Canalizaciones telecomunicaciones. Detalles, con el contenido siguiente:

- Sección tipo de zanja y canalización indicando materiales.
- Cámaras de Registro y Arquetas.

x) Red de gas. Planta y detalles de ejecución.

y) Jardines y mobiliario urbano. planta y detalles de mobiliario urbano.

z) Señalización urbana.

C) Pliego de Condiciones Técnicas, conteniendo:

a) Prescripciones Generales y Descripción de las Obras. En este capítulo se indicará al menos el objeto del Pliego, las disposiciones técnicas a tener en cuenta, los documentos que definen las de las obras, responsabilidades del contratista, plazos de ejecución, recepciones y plazos de garantía.

b) Condiciones que han de cumplir los materiales a emplear.

c) Ejecución y Control de las Obras.

d) Medición y abono de las unidades de obra.

D) Presupuesto de las Obras, conteniendo:

a) Mediciones.

b) Cuadro de Precios.

c) Presupuestos Parciales si procede.

d) Presupuesto General.

Artículo 2.2.4. Tramitación de los Proyectos Generales de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación suficiente para que las obras a que se refieren puedan realizarse en los plazos establecidos en el planeamiento que fuese de aplicación.

2. Los Proyectos de Urbanización de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de 3 meses.

3. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública por periodo de 15 días, para que puedan ser consultados y presentadas las alegaciones pertinentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), periódico y tablón de anuncios del Ayuntamiento.

4. Durante la tramitación de estos proyectos, se solicitarán los informes sectoriales que fuesen procedentes

5. A la vista del resultado de información pública y de los informes sectoriales procedentes, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes. El acuerdo de aprobación definitiva, se publicará mediante anuncio en el BOP.

6. No podrán autorizarse el inicio de las obras de urbanización sin que previamente se haya aportado el nombramiento de la Dirección Técnica de las Obras, los datos de identificación de la empresa encargada de su ejecución, y se haya efectuado la comprobación del replanteo de los ejes del viario conforme al procedimiento previsto en las Normas del PGOU.

Artículo 2.2.5. Documentación de los Proyectos de Obras Ordinarios de Urbanización.

1. Los proyectos ordinarios de urbanización desarrollaran su contenido en función de las obras previstas.

2. Su contenido documental será el mismo de los Proyectos Generales de Urbanización, suprimiendo las determinaciones que resulten innecesarias por no ser objeto del proyecto.

Artículo 2.2.6. Tramitación de los Proyectos de Obras Ordinarios de Urbanización.

1. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización, que sean promovidos por el Ayuntamiento, serán sometidos a la siguiente tramitación:

a) Informe y supervisión por parte de la Oficina de Supervisión de Proyectos del Ayuntamiento.

b) Aprobación del proyecto por parte de la Comisión de Gobierno Municipal.

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización, en el caso de que sean promovidos por particulares, serán sometidos al procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas. En caso de que dichas obras de urbanización formen parte de un proyecto de edificación, la licencia se otorgará de forma conjunta con la edificación.

3. Estarán sometidas a la comprobación de replanteo del viario, en su caso, en las mismas condiciones indicadas para los proyectos generales de urbanización.

Artículo 2.2.7. Recepción de las obras de urbanización.

1. Finalizadas las obras de urbanización de la unidad de ejecución, el promotor de las obras solicitará la recepción acompañando el certificado final de obra del Director Facultativo y la conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios.

2. Dentro del plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la solicitud, la Administración procederá a la inspección de las obras de urbanización. Si hubieran sido ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente y se encuentran en perfectas condiciones se levantará acta de recepción de las obras, que firmarán el Promotor, el Director de las obras, el Alcalde o Concejale delegado, el Técnico Municipal responsable del seguimiento y el Secretario de la Corporación, haciéndose cargo el Ayuntamiento del mantenimiento y conservación de las obras desde el momento de la firma de dicha acta. No se procederá a la recepción de las obras de urbanización sin que las parcelas de cesión al Ayuntamiento estén debidamente delimitadas y su forma geométrica y cabida comprobada por los servicios técnicos municipales.

3. Podrán efectuarse recepciones parciales de los servicios o infraestructuras que entren en funcionamiento.

4. Pasado el período de garantía de 1 año desde la recepción de todas las infraestructuras y servicios, si no se han detectado deficiencias achacables a vicios ocultos, se procederá a la devolución de la fianza o aval que se hubiera presentado como garantía de ejecución de las obras de urbanización

5. Si durante el período de garantía de 1 año desde la recepción de las obras, aparecieran vicios ocultos, deberá el promotor proceder a su reparación, no devolviéndose la fianza hasta tanto queden en las condiciones previstas en el proyecto.

CAPÍTULO 3. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 2.3.1. Definición.

1. Son objeto de los proyectos de edificación todas aquellas obras y actuaciones que son admisibles en las parcelas edificables resultantes de la ordenación urbanística. Se incluyen dentro de esta definición, tanto las obras de nueva construcción, como las reformas, ampliaciones o consolidaciones. Los proyectos de edificación que se presenten para obtención de licencias, deben redactarse por técnico competente y llevar el correspondiente visado colegial.

2. Los proyectos de edificación contendrán los documentos necesarios para la perfecta definición de las obras a ejecutar, con el contenido suficiente para que un técnico diferente al redactor del proyecto pero de igual titulación, sea capaz de interpretar las especificaciones que en el mismo se contengan. En cualquier caso incluirán:

- Memoria con justificación de cumplimiento de ordenanzas y normas de aplicación.

- Estudio de seguridad y salud.

- Pliego de condiciones.
- Planos, necesarios para la completa definición gráfica de las obras que se proyectan.
- Mediciones y presupuesto.
- Anexos complementarios que proceden de acuerdo con las características de las obras que se proyectan.

Artículo 2.3.2. Clases de obras de edificación.

Las obras de edificación, pueden clasificarse en los tipos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición de edificios existentes.
- c) Obras de nueva edificación.

Artículo 2.3.3 Obras en los edificios.

1. Constituyen las obras en los edificios, todas aquellas obras interiores o exteriores, que no alteran los planos de fachada o cubierta que definen el volumen de la edificación. Estas obras podrán ser parciales o totales, según afecten a parte o a la totalidad del edificio.

2. Las obras en los edificios se clasifican en los siguientes grupos:

a) *Obras de conservación o mantenimiento*, que tienen por objeto el mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, de manera que no se vea alterada su estructura y estabilidad. Entre estas obras se incluyen las relacionadas con la pintura, la reparación e impermeabilización de las cubiertas, fachadas, reparación de cornisas y voladizos y aquellas relacionadas con el mantenimiento de las redes de agua y saneamiento.

b) *Obras de restauración o rehabilitación*, que incluye todas aquellas obras cuya finalidad es alcanzar el estado original del inmueble. La reposición de las condiciones originales incluirá en su caso, la reparación o sustitución de elementos estructurales e instalaciones que aseguren la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio.

c) *Obras de consolidación*, que tienen por objeto el refuerzo o sustitución de elementos dañados o deteriorados para alcanzar un estado de estabilidad y mantenimiento de las condiciones de seguridad del edificio, sin variar la tipología edificatoria.

d) *Obras de acondicionamiento*, cuyo objeto es la ejecución de obras interiores que mejoren las condiciones funcionales y constructivas del edificio, que incluyen la redistribución interior sin alterar las características morfológicas del mismo. Las obras de acondicionamiento podrán ser generales cuando las obras afecten a más del 50% de la superficie construida del edificio o parciales cuando afecten a un porcentaje inferior al 50%.

e) *Obras de reestructuración*, que constituyen aquellas obras que afectan a los elementos estructurales del edificio y que causan modificaciones en la morfología del edificio.

f) *Obras exteriores*, son aquellas que afectan al aspecto exterior del edificio, sin alterar la volumetría ni la morfología general del mismo.

Artículo 2.3.4. Obras de demolición.

1. Las obras de demolición son aquellas cuyo objeto es la desaparición mediante derribo, de los edificios e instalaciones existentes. Podrán ser parciales o totales, según que la demolición afecte a parte de la edificación o a la totalidad de la misma.

2. Las obras de demolición están sujetas a licencia municipal, previa presentación de proyecto suscrito por técnico competente y visado colegial.

Artículo 2.3.5. Obras de nueva edificación.

1. Constituye este tipo de obras, aquellas cuyo objeto es la ejecución de unidades de obra nueva o ampliación de otras ya existentes.

2. Se establecen los siguientes tipos:

a) *Obras de nueva planta*: cuyo objeto es la construcción de nuevos edificios en solares.

b) *Obras de ampliación*: cuando las obras consisten en la ampliación de edificaciones existentes.

c) *Obras de sustitución*: aquellas consistentes en demolición de una edificación para la construcción en su lugar de un nuevo edificio.

d) *Obras de reconstrucción*: cuando el objeto de las obras es la demolición y la nueva construcción en idénticas condiciones del edificio existente.

Artículo 2.3.6. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1. El proyecto técnico que tenga por objeto obras de edificación contendrá como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva con justificación del cumplimiento de todas las ordenanzas y normas de aplicación, incluyendo entre otras, las fichas de justificación de las condiciones urbanísticas, de eliminación de barreras arquitectónicas y Código Técnico de la Edificación, y de la normativa de cumplimiento de aislamiento térmico y acústico.

b) Anexos de cálculo, con los estudios justificativos que procedan, y de obras de urbanización. Las edificaciones en las manzanas delimitadas por las calles Visillos, Almena, Puerto y Avda. del cuenta la existencia del manantial de aguas termales existente y justifiquen que la construcción no afectará a dicho manantial.

c) Planos de situación y emplazamiento que tendrán como base los del Plan General o planeamiento de desarrollo en su caso y topográficos y estado actual a escala 1:500 como mínimo con curvas de nivel con equidistancia en altura de un metro como máximo, en el que se indicará la edificación y arbolado existente en la parcela. En este mismo plano se expresará claramente la situación con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en la que esté situada, se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y a las edificaciones existentes frente a la parcela, en su caso.

d) Planos de información de las infraestructuras existentes, así como canales, acequias y otras redes, que haya en el solar, y aquellas redes municipales a las que deba conectarse.

e) Planos de información a escala 1:500, de las construcciones existentes en las fincas colindantes, que incluyan los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan afectar a la licencia solicitada.

f) Planos de proyecto, que comprenda la totalidad de las obras e instalaciones a ejecutar, con plantas de distribución y acotados, alzados, secciones, cubiertas, instalaciones, cimentación, estructura y todos los detalles que sean precisos, para la completa definición de las obras a escala 1:50 para los planos generales y a menor escala para los detalles.

g) Pliego de prescripciones técnico-facultativas que han de regir las obras.

h) Presupuesto compuesto de mediciones, cuadro de precios y presupuesto general.

i) Estudio de seguridad y salud de las obras.

2. A todo proyecto de edificación se acompañará un resumen de los plazos previstos para llevar a cabo las obras.

Artículo 2.3.7. Documentación específica de los proyectos de obra en los edificios.

Además de la documentación común de los proyectos de edificación, según el tipo de obra que desarrollen, deberán completarse con la siguiente documentación:

a) *Obras de conservación o mantenimiento*, cuando se alteren las condiciones básicas de aspecto del edificio, se aportarán los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, poniéndola en comparación con la de partida, permitiendo valorar la solución final como resultado de ejecutar las obras proyectadas.

b) *Obras de restauración*, incluirá la siguiente documentación:

- Descripción documental de los elementos que definen las características originales y evolución del edificio.
- Reportaje fotográfico del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos comparándolas con el resultado final de la restauración propuesta.
- Definición de los usos actuales y los efectos de la restauración sobre los usuarios.
- Detalles de los elementos de restauración acompañados de detalles del proyecto original.
- Descripción del estado del edificio con planos que señalen los elementos que requieren reparación.
- Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

c) *Obras de consolidación*:

- Detalles de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución.
- Descripción del estado de la edificación con planos y fotografías, que señalen los elementos, zonas e instalaciones que requieren reparación.
- Detalle de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) *Obras de acondicionamiento*:

- Levantamiento del edificio en su situación actual.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos.
- Detalle de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- Aquellos otros datos gráficos que permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

e) *Obras de reestructuración*:

- Levantamiento del edificio en su estado actual.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, con los elementos más característicos en comparación con el estado final.
- Detalle de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- Aquellos otros datos gráficos que permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

f) *Obras exteriores*:

- Descripción fotográfica del aspecto exterior de la edificación.
- Definición gráfica de la situación final de las obras, como resultado de éstas.
- Justificación de la solución proyectada.

Artículo 2.3.8. Documentación específica de los proyectos de demolición.

1. Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para llevar a cabo con garantías de seguridad las obras de demolición, y como mínimo será proyecto técnico firmado por técnico competente y con visado colegial con el contenido mínimo siguiente:

- a) Memoria valorada justificativa y descriptiva de los trabajos de demolición a ejecutar, superficie construida del inmueble y fotografía de cada una de sus fachadas.
- b) Estudio de seguridad y salud.
- c) Plano de situación del edificio, con dimensiones de la finca y longitudes de fachadas.
- d) Planos de plantas, secciones y alzados a escala adecuada.

e) Mediciones y presupuesto.

2. Se acompañará nombramiento oficial del técnico director de las obras.

Artículo 2.3.9. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

Los proyectos de obras de nueva edificación, se completarán según los tipos de obra, con lo siguiente:

a) *Obras de nueva planta*:

En caso de que sea preciso en función de las condiciones particulares de la zona, se incluirá un estudio comparativo del alzado de tramo de calle o zona a edificar, justificando la solución propuesta en el proyecto.

b) *Obras de ampliación*:

- Levantamiento del edificio en su situación actual.
- Definición fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- Detalle de los usos actuales y del resultado de la ampliación sobre los usuarios.
- Estudio comparativo de alzado de tramo de calle actual y de la ampliación prevista, de modo que se pueda valorar la adecuación morfológica de la ampliación proyectada.

c) *Obras de sustitución*:

Se incluirá un estudio comparativo del alzado de tramo de calle o zona a edificar, justificando la solución propuesta en el proyecto.

d) *Obras de reconstrucción*:

- Planos originales de la edificación si los hubiere.
- Descripción documental de elementos que ayuden al conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.
- Si las obras fuesen parciales, relación de las partes a reconstruir con el resto del edificio.

CAPÍTULO 2.4. PROYECTOS DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES.

Artículo 2.4.1 Definición y clases de actividades.

1. Se entiende como proyectos de instalación de actividades los documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en el presente Plan General y en la normativa específica que le sea de aplicación, contienen las determinaciones suficientes para resolver la totalidad de las instalaciones necesarias para la implantación de una actividad, en condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad necesarias para su correcto funcionamiento.

2. Según el grado de incidencia ambiental que la actividad pueda producir, se establece la siguiente clasificación:

a) *Actividades inocuas*, son aquellas que no es previsible que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas. En consecuencia estas actividades no están sometidas a ningún trámite ambiental. En función de su entidad se clasifican en dos grupos:

- Actividades menores, consideradas como tales las actividades comerciales que se desarrollan en una superficie útil inferior a 150 m², los almacenes de productos inocuos que ocupan una superficie útil inferior a 250 m², talleres artesanos de superficie útil inferior a 75 m² y oficinas de superficie inferior a 150 m².

- Son actividades mayores todas las demás actividades que no requieran ningún trámite ambiental, que no estén consideradas como menores.

b) *Actividades sometidas a Prevención y Control Ambiental* por estar así establecido en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus reglamentos de desarrollo.

Las Actividades sometidas a Prevención y Control Ambiental se clasifican dependiendo del instrumento de prevención y control ambiental necesario en los siguientes grupos:

- Actividades que requieren la autorización ambiental integrada.
- Actividades que requieren la autorización ambiental autorizada.
- Actividades que requieren la evaluación ambiental de planes y programas.
- Actividades que requieren la calificación ambiental.
- Actividades que requieren las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

3. Se consideran actividades ocasionales aquellas sometidas al Decreto 195/2007, de 26 de Junio, por el que se establecen las condiciones generales para la celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter ocasional y extraordinario.

4. De acuerdo con la clasificación establecida, cada clase de actividad deberá quedar determinada mediante los proyectos o documentos que se indican en los artículos siguientes.

Artículo 2.4.2. Condiciones comunes de los proyectos de instalación de actividades.

1. Los proyectos de instalación de actividades serán redactados por técnico competente, se atenderán a las determinaciones específicas de la Reglamentación que le sea de aplicación, se ajustarán a la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos, normativa en vigor sobre Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en su caso, Códigos Técnicos de la Edificación vigentes, Reglamento de Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Ordenanza Municipal de Protección Contra la Contaminación Acústica y demás reglamentación sectorial que le sea de aplicación.

2. Contendrán como mínimo memoria descriptiva y justificativa de cumplimiento de todas las normativas de aplicación, estudio de seguridad y salud, justificación de las medidas correctoras adoptadas en proyecto, descripción de la maquinaria a emplear, Pliego de Condiciones, Planos de situación y de proyecto que definan la totalidad de la actividad, Mediciones y Presupuesto.

Artículo 2.4.3. Documentación técnica específica de las actividades inocuas.

1. La documentación técnica necesaria para la tramitación de actividades inocuas consideradas menores será la siguiente:

- a) Plano de situación y emplazamiento del edificio donde se desarrollará la actividad que tendrá como cartografía base la del Plan General o del planeamiento de desarrollo en su caso.
- b) Planta de distribución del local donde, se pretende ejercer la actividad, indicando los medios de protección contra incendios.

Ambos planos deberán estar visados por el colegio profesional correspondiente.

2. La documentación técnica necesaria para la tramitación de actividades inocuas consideradas mayores, será un proyecto técnico con visado colegial conteniendo lo siguiente:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la actividad a desarrollar. Contendrá como mínimo los siguientes puntos:
 - Justificación urbanística.
 - Descripción exhaustiva de la actividad y de las obras.
 - Medidas correctoras adoptadas.
 - Cuadro resumen de superficies.
 - Estudio económico.
 - Resumen de presupuesto, por capítulos agrupados en obra civil, maquinaria e instalaciones.
- Justificación de normativas vigentes de aplicación
- b) Pliego de Condiciones.
- c) Mediciones y Presupuesto desglosado por partidas y capítulos.
- d) Estudio de seguridad y salud o estudio básico en su caso.

- e) Planos de situación, emplazamiento, distribución, alzados, instalaciones, y demás precisos para la definición completa de las obras y actividad.

Artículo 2.4.4. Documentación técnica específica de los proyectos de actividades sometidas a Control y Prevención Ambiental o al Reglamento de Calidad del Aire.

La documentación específica de los proyectos sometidos a Prevención Ambiental será la prevista en el correspondiente Reglamento de aplicación y como mínimo la siguiente:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la actividad a desarrollar. Contendrá como mínimo los siguientes puntos:

- Justificación urbanística.
- Descripción exhaustiva de la actividad y de las obras.
- Medidas correctoras adoptadas.
- Cuadro resumen de superficies.
- Estudio económico.
- Resumen de presupuesto, por capítulos agrupados en obra civil, maquinaria e instalaciones.
- Justificación de normativas vigentes de aplicación.

- La documentación recogida en el Capítulo V de Reglamento de Calidad del Aire y artículo 7 del Decreto que desarrolla el citado reglamento.

- b) Pliego de Condiciones.

c) Mediciones y Presupuesto desglosado por partidas y capítulos. Desglosando en el resumen de presupuesto los conceptos obra civil, maquinaria e instalaciones

- d) Estudio de seguridad y salud o estudio básico en su caso.

- e) Planos de situación, emplazamiento, distribución, alzados, instalaciones, y demás precisos para la definición completa de las obras y actividad.

CAPÍTULO 2.5. PROYECTOS DE OBRAS MENORES.

Artículo 2.5.1. Definición y clases.

1. Son consideradas obras menores aquellas obras auxiliares de la construcción, pequeñas obras de reparación en los edificios y aquellas que se construyan en solares y patios, y que puedan encuadrarse por analogía, dentro de las definidas en el apartado siguiente.

2. Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia municipal, las siguientes:

- a) OBRAS AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Construcción de puentes, andamios y similares.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiera otorgado licencia de obra menor.
- Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia.
- Apuntalamiento de fachadas.
- Colocación de grúas torre, ascensores, norias y otros aparatos elevadores para la construcción.

- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

- b) PEQUEÑAS OBRAS DE REPARACIÓN, MODIFICACIÓN O ADECENTAMIENTO DE EDIFICIOS:

- Ejecución de obras interiores en edificios que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones e higiene.

- Reparación de cubiertas y azoteas, incluso la sustitución del forjado si apoya sobre muros de carga. En este último caso, al igual que en el anterior, requieren proyecto suscrito por técnico competente.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
- Colocación de puertas, ventanas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües o albañales.
- Construcción de fosas sépticas y pozos de filtro.
- Apertura y modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Cambio o reparación de elementos estructurales.
- Ejecución y modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales, sin perjuicio de los documentos exigidos para estas obras. acompañar, además
- Ejecución y modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Instalación de aseos, viviendas y locales.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas de edificios, que no estén acompañados por licencias de obras mayores.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro en las fachadas.
- Cobertizos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por tabique, de superficie no mayor de 50 m² y cuya altura total no exceda de 5 m, así como almacenes agrícolas en suelo no urbanizable, de superficie construida inferior a 20,00 m².

c) OBRAS E INSTALACIONES QUE IMPLIQUEN OCUPACIONES DE LA VIA PÚBLICA, TEMPORAL O PERMANENTE:

- Construcción de kioscos y similares de carácter permanente.
- Ocupación temporal de la vía pública con vallas o materiales de construcción por obras.
- Ocupaciones temporales de la vía pública con contenedores y similares, mesas y sillas.
- Construcción o reparación de vados en las aceras y su supresión.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencias de obras mayores.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- Instalación de marquesinas para comercio.
- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos.

d) OBRAS EN SOLARES O PATIOS:

- Establecimiento de vallas o cercas definitivas de delimitación.
- Construcción o derribo de edificaciones provisionales de una planta o de menos de 50 m² de superficie total.
- Trabajos de nivelación en el entorno de edificios, siempre que no se produzcan variaciones en más de 1,50 m sobre el nivel del terreno natural y 2,20 metros por debajo del nivel de éste.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

Artículo 2.5.2. Contenidos de los proyectos de obras menores.

1. Los proyectos de obras menores, cuando éstos se requieran para la tramitación de la oportuna licencia, contendrán la documentación suficiente para definir las obras a ejecutar.

2. La documentación que deberá contener será la siguiente:

- Memoria descriptiva y justificativa indicando con toda claridad las obras a ejecutar.
- Documentación gráfica con expresión de su ubicación y definición total de las obras a ejecutar.
- Presupuesto general de las obras.
- Reportaje fotográfico en caso de que sea necesario para una mejor comprensión de las obras.
- Nombramiento de dirección técnica.
- Plazo de ejecución de las obras.

TÍTULO III.- NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 3.1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 3.1.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Estas normas contienen prescripciones de carácter general sobre parcelación, edificación, calidad, higiene, dotación de servicios, seguridad estética y calidad del medio urbano de aplicación a las edificaciones, así como otras de carácter específico para las Zonas de Ordenanza que son tratadas con precisión en el Título correspondiente de la Normativa que no podrán oponerse por principio a estas generales.

2. Con objeto de unificar la normativa urbanística municipal en el futuro, los Planes Parciales y Especiales que se redacten, no podrán contener ordenanzas particulares diferentes de las contempladas en estas Ordenanzas, debiendo respetar todos y cada uno de los parámetros. Se admite como única excepción el parámetro de la altura para las tipologías de edificación que se establezcan en las urbanizaciones turísticas y las determinadas para los sectores de suelo urbanizable ordenado que el P.G.O.U. incorpora.

3. Los Polígonos y Unidades de Actuación aprobados con anterioridad a estas Ordenanzas y recogidos en las mismas, deberán adecuarse a ellas en todos los aspectos no regulados en su normativa específica.

Artículo 3.1.2. Capacidad para edificar.

1. La capacidad para edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, estando sometida a obtener la oportuna licencia municipal.

2. En el suelo no urbanizable cabrá la edificación que se permita en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el Título VIII de la Normativa del PGOU.

3. En suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en el Título VII de la Normativa del PGOU.

4. En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el Título VI de la Normativa del PGOU, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.

5. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Artículo 3.1.3. Clases de condiciones.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en el presente capítulo, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de ocupación de la parcela.

- c) Condiciones de volumen o aprovechamiento.
- d) Condiciones de calidad e higiene.
- e) Condiciones de dotaciones y servicios de los edificios.
- f) Condiciones de seguridad en los edificios.
- g) Condiciones estéticas.
- h) Condiciones medioambientales.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en las normas particulares de zona.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones particulares de los usos, según el destino del edificio, locales o instalaciones.

4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

5. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente

CAPÍTULO 3.2. CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 3.2.1. Parcela.

1. Es toda porción de terreno deslindada como unidad física y predial, que sirve como unidad de referencia mínima o máxima, para albergar los usos posibles, según el destino previsto por el Plan General.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a usos admisibles en suelo no urbanizable.

3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de terreno delimitados en los planos correspondientes de este Plan General, con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y la edificación. El aprovechamiento medio indicado en las fichas correspondientes de unidades y sectores sometidos a planeamiento de desarrollo, se referirá a la totalidad de las parcelas anterior a la nueva ordenación, establecida en este Plan General o en los planes que los desarrollen.

Artículo 3.2.2. Solar.

1. Tendrán la consideración de solares las parcelas de suelo incluidas en la delimitación de suelo urbano, aptas para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizados de forma que dispongan de los servicios e infraestructuras mínimas indicadas en la Normativa del PGOU

b) Que tengan señalados alineaciones y rasantes.

2. No tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que, aún teniendo los anteriores requisitos, estuviesen situadas en zonas que deban ser objeto de planeamiento ulterior (Plan Parcial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización), cuando así lo determine este Plan General.

Artículo 3.2.3. Parcela mínima.

1. Es la establecida por este Plan General para cada una de las zonas de ordenanza, en base a las características de ordenación y tipología edificatorias previstas, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. De acuerdo con el artículo 67.a de la LOUA, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en las licencias de parcelación y en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

3. Cualquier actuación edificatoria no podrá producir la situación de hecho, de una parcela colindante no edificable, recurriendo a la normalización de fincas si fuese necesario. Para ello, toda solicitud de información urbanística o licencia de nueva edificación, deberá contemplar las parcelas colindantes y el estado de edificación.

4. Las parcelas inferiores a la mínima, preexistentes con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, situadas entre edificios o parcelaciones consolidadas, serán edificables si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en la Normativa del Plan General.

Artículo 3.2.4. Linderos.

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente. 2. Son linderos laterales los restantes, llamándose lindero de fondo el lindero opuesto al frontal.

3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 3.2.5. Alineaciones y chaflanes.

1. La alineación es la determinación gráfica, contenida en los planos de alineaciones y rasantes del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen coincidente o no con la edificación existente, que establece los límites entre la propiedad pública y la privada y ente las superficies edificables y las que no lo son.

2. Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones:

- Alineación actual: es la existente, coincidente o no con la oficial.

- Alineación oficial: es la determinada por el Plan General o por el planeamiento de desarrollo y puede ser exterior o de calle o interior (de parcela o manzana).

- Alineación o plano de fachada: marca el límite a partir del cual se puede levantar la edificación, que puede coincidir o no con la alineación exterior o interior, en función del retranqueo o fondo de edificación impuesto. Cuando coincide con la de calle, la edificación se denomina alineada a vial. En esta alineación no se contabilizan los vuelos ni salientes permitidos.

- Alineación de cerramiento: marca la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de la propiedad respecto del espacio público. Normalmente coincidirá con la de calle y linderos.

2. No tendrán consideración de calle a los efectos de las normas de edificación, los callejones traseros de servidumbre de servicios y acceso a parcelas que actualmente cuentan con acceso en fachada principal. Los cerramientos a estos callejones tendrán el mismo tratamiento que los de los patios interiores.

3. Chaflanes. Será obligatoria la realización de chaflanes en las esquinas marcadas en los planos correspondientes del Plan General y en los planes que lo desarrollan. En aquellas edificaciones existentes, en las cuales se ha dibujado chaflán en esquina, pero que no tengan agotada su altura máxima, no será preceptiva la ejecución del chaflán para las ampliaciones de la edificación actual.

Artículo 3.2.6. Rasantes.

Se entiende por rasante, la línea que determina el perfil de un terreno o vía, referido al plano horizontal.

Se distinguen las siguientes clases de rasantes.

a) Rasante oficial: será la determinada en este Plan o en las figuras de planeamiento que las desarrollen. En su defecto, será marcada por los servicios técnicos municipales.

Se define como el perfil longitudinal de vía pública que sirve como nivel oficial de referencia.

b) Rasante actual: es el perfil longitudinal de las vías y terrenos existentes en la actualidad.

c) Rasante natural del terreno: es la correspondiente al perfil natural del terreno, anterior a cualquier ordenación propuesta.

Artículo 3.2.7. Condiciones para la edificación en parcelas situadas en callejones privados.

Las parcelas existentes, edificadas con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General, cuyo acceso exclusivo sea a través de callejones o servidumbres, no reconocidas como viario público, pero suficientemente consolidadas en el interior de las manzanas, podrán ser objeto de obras de ampliación, reforma o sustitución de la edificación existente, con sujeción a la zona de ordenanza en que se encuentren, con una altura máxima de 2 plantas (7,00 m) y sin posibilidad de ático.

CAPÍTULO 3.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Artículo 3.3.1. Definición.

1. Las condiciones de ocupación son aquellas que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

2. Las condiciones de posición determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela.

3. Las condiciones de ocupación y posición del edificio en la parcela son de aplicación en obras de nueva edificación y en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de ocupación y posición.

Artículo 3.3.2. Ancho de calle.

A efectos de aplicación de parámetros, se establecen las siguientes reglas de medición de ancho de calle:

1. Si las alineaciones de la edificación están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada tramo comprendido entre dos transversales, el mínimo existente, sin considerar los retranqueos de fachada parciales que pudieran existir.

2. Si ambos lados de la calle no son paralelos, se tomará como ancho de calle el ancho medio del tramo considerado.

En aplicación de las reglas anteriores, ambos lados de cada tramo de calle tendrán las mismas alturas.

El ancho de calle es el que se refiere al espacio realmente afectado al uso público como calle, consistente en el espacio destinado a tráfico rodado más aceras, y en su defecto, el que en virtud del correspondiente planeamiento o proyecto de urbanización se afecte, ceda o urbanice a tal efecto, con sujeción a las normas de urbanización.

Artículo 3.3.3. Retranqueo.

Es el valor, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a los linderos de parcela.

El retranqueo puede ser una separación fija, cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima. Asimismo podrá ser para todo el plano de fachada o solo para algunas plantas.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

La franja de retranqueo al lindero frontal, con independencia de su dominio, no podrá ser ocupada por los particulares con construcciones de uso privado en planta baja.

El retranqueo mínimo de cualquier edificación respecto de un lindero, de existir, será como mínimo de 2,50 metros. Aunque las normas particulares señalen retranqueo mínimo, si existieran medianerías vistas, predominará su ocultación sobre este parámetro.

Artículo 3.3.4. Posición de plantas bajo rasante.

Con objeto de respetar el carácter de espacio libre de los patios y jardines privados, las plantas bajo rasante (sótanos) y demás instalaciones de uso privado no podrán sobrepasar los límites de ocupación permitidos para la planta baja.

Estas plantas bajo rasante, no computarán a efectos de edificabilidad, aunque si como superficie construida. Se exceptúa lo dispuesto en el artículo 3.4.10.

Artículo 3.3.5. Fondo edificable máximo.

1. Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial de fachada en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación.

2. Con objeto de respetar actuaciones unitarias y de acuerdo con la normativa estética y ambiental de este Plan, cuando en una manzana se halla consolidado al menos en sus 2/3 partes, un fondo de manzana distinto del permitido en las ordenanzas particulares, dicho fondo consolidado prevalecerá sobre el de éstas, incluyendo la planta baja.

3. No será de aplicación el fondo edificable para la planta baja de edificios, siempre que el uso de esta planta baja no sea residencial, así como en parcelas existentes en suelo urbano consolidado anteriores a la aprobación del P.G.O.U., y en suelo urbano no consolidado cuando aplicando los fondos máximos de la ordenanza no pueda materializarse el aprovechamiento subjetivo que otorga el plan.

4. El parámetro fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:

a) Directamente como valor fijo expresado en metros, o gráficamente, estableciendo alineación interior de manzana.

b) Indirectamente, fijando un valor del retranqueo al lindero posterior de la parcela.

5. El fondo edificable máximo podrá ser sobrepasado cuando, una vez aplicado el fondo máximo, queden restos inferiores a la dimensión mínima de patios de 3 y 2 metros en actuaciones plurifamiliares o unifamiliares, de manera que podrá llegarse con la edificación hasta la medianería, con la condición de que una superficie como mínimo equivalente al fondo sobrepasado, no sea ocupada con edificación en cada una de las plantas del edificio, siendo destinada a patios.

Artículo 3.3.6. Ocupación.

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de parcela neta resultante de la ordenación. Si se expresa en m² se denomina superficie ocupable. No computarán a efectos de ocupación los elementos descubiertos, tales como rampas, pérgolas y similares.

La acción conjunta de ocupación y retranqueo, determina el derecho urbanístico en cuanto a la superficie que la edificación puede ocupar en planta.

Artículo 3.3.7. Espacio libre privado.

a) Son espacios libres de parcela o manzana, los terrenos no ocupables por edificación, en aplicación de las reglas de ocupación máxima. Si son interiores se denominan patios de parcela o manzana.

b) Los espacios libres privados, no podrán ser objeto de uso distinto al de espacio libre, jardín o instalaciones deportivas descubiertas, de acuerdo con la ordenanza de zona en que se encuentre.

c) Todo proyecto de obras contendrá el diseño de los espacios libres de parcela o manzana de que se trate, buscando la composición con lo edificado y contendrá el tratamiento adecuado al uso que dicho proyecto le asigne, comprendiendo: pavimentación, red de riego, jardinería y arbolado, mobiliario urbano, alumbrado, elementos deportivos y de recreo (piscina, aparatos de juego) y cerramientos de parcela.

d) Es compatible el dominio y mantenimiento privado del espacio libre, con el uso público.

e) Si el espacio libre se incorpora al viario público con igual función que éste, deberá tratarse como tal viario y cederse al dominio público.

Artículo 3.3.8. Plazas y jardines interiores de manzana.

- 1. En las plazas y jardines interiores de manzana, sean de uso público o privado, se podrán permitir construcciones subterráneas destinadas a aparcamiento, con cubierta que permita su ajardinamiento e instalación de juegos infantiles o deportivos, observándose obligatoria y simultáneamente la conservación de las especies arbóreas existentes, recurriendo al trasplante o sustitución por especies del mismo porte si fuese absolutamente imprescindible la eliminación de las existentes. En todo caso, quedará al menos el 15% de la superficie del espacio libre sin ocupar, distribuido de tal forma que permita un tratamiento de arbolado con raíces profundas.
- 2. Los pasajes que se señalen para el acceso a las plazas y jardines interiores, ocuparán todo el alto de la planta baja, con un ancho de 1/3 del fondo edificado y un mínimo de 3 metros.

CAPÍTULO 3.4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 3.4.1. Definición y ámbito de aplicación.

- 1. Las condiciones de volumen junto con las de ocupación, determinan el aprovechamiento, acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad.
- 2. Las condiciones de volumen y aprovechamiento son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para aquellas obras que supongan ampliación de la edificación existente.

Artículo 3.4.2. Superficie edificada o construida.

- 1. Se define como la suma de las superficies comprendidas entre los límites exteriores de los paramentos que delimitan el edificio en cada una de las plantas, incluyendo sótanos.
- 2. Salvo indicación expresa en la normativa específica de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:
 - a) Todas las plantas cubiertas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición.
 - b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
 - c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo al siguiente criterio:

	Cerrado por 3 lados	Cerrado por 1 o 2 lados	Abierto
Cubierto con FORJADO	100%	50%	No computa
Descubierto o cubierta ligera	No computa	No computa	No computa

- d) Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubierta, de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

- 2. Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:
 - a) Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos parcialmente con estructura ligera.
 - b) Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas, que tengan acceso público, y que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.
 - c) Los elementos ornamentales de jardín tales como pérgolas y similares, remates de cubierta siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.
 - d) Las superficies interiores a la edificación, cerrados o no, de altura libre interior menor de 1,80 metros.
 - e) Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático.

Artículo 3.4.3. Superficie útil.

Se define superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conforman, siendo esta superficie de directa utilización para el uso a que se destine.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 3.4.4. Superficie edificable.

- 1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.
- 2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento por los siguientes parámetros:
 - a) De modo directo:
 - El coeficiente de edificabilidad.
 - Mediante la determinación de la superficie asignada a la parcela para cada uso o tipología edificatoria.
 - b) De modo indirecto:
 - Aprovechamiento medio, que habrá de traducirse o convertirse en superficie edificable mediante el empleo de los coeficientes de homogeneización de uso y tipología y de localización correspondientes a su área de reparto.
- 3. El coeficiente de edificabilidad es la relación existente entre la superficie total edificable sobre rasante y la superficie de la parcela medida en proyección horizontal.
- 4. Quedan excluidas del cómputo de edificabilidad, la superficie edificada bajo rasante.

Artículo 3.4.5. Criterios para cómputo de volúmenes.

- Áreas definidas en el PGOU anteriormente vigente como de Mantenimiento del Planeamiento Antecedente, que incluyen Paraíso al Mar y Almerimar, en donde el cómputo del derecho edificatorio está establecido en m³ de volumen de edificación, los criterios de medición serán los siguientes:
- a) Se considerará como volumen de la edificación el que figure sobre la rasante del terreno, hasta el nivel superior del último forjado.
 - b) En caso de existencia de semisótanos, éstos no serán computables, siempre que el nivel superior del forjado no sobresalga más de 1,20 metros sobre el nivel de rasante de acera.
 - c) No computará como volumen edificable el de las plantas diáfanos (sobre pilotes, porches, etc.), en los distintos edificios que amplíen así los espacios libres
 - d) Tampoco computará como volumen edificable, las terrazas y porches cubiertos o zonas bajo aleros y voladizos, siempre que sean espacios abiertos por 2 ó más lados, no siendo posible su utilización como espacio cerrado.
 - e) No computará como volumen edificable, el volumen de la pendiente de cubierta, siempre que no sean practicables.

Artículo 3.4.6. Adaptación topográfica y movimientos de tierra en parcelas urbanas.

1. Los terrenos con pendiente por encima del 100% se consideran no edificables.
2. En los casos de edificación aislada o retranqueada, en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se dispondrá de forma que cumpla las siguientes condiciones:
 - a) Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima o 2,00 metros por debajo, de la cota natural del terreno.
 - b) Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela se habrán de disponer de forma que no sobrepasen el talud ideal de pendiente 30%. Los muros de nivelación y contención de tierras tanto interiores como perimetrales de la parcela, no podrán sobre elevarse por encima de 1,50 metros de altura en la parte vista.
3. Los planes y estudios de detalle que se formulen como desarrollo de este Plan General, podrán establecer parámetros diferentes de los señalados en este artículo, siempre que quede justificado su necesidad y mejor integración en el ambiente.

Artículo 3.4.7. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La altura máxima edificable queda establecida en las distintas zonas de ordenanza previstas en este Plan, teniendo el carácter de máximo, no siendo un valor fijo. En consecuencia, podrán construirse edificios de altura inferior a la altura máxima permitida, siempre que cumpla con la altura mínima para cada zona.
2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.
3. Las normas particulares de cada zona y el planeamiento de desarrollo podrán establecer alturas obligatorias.

Artículo 3.4.8. Altura mínima y número mínimo de plantas.

1. Todas las obras de nueva construcción deben ocultar los paños medianeros, hasta alcanzar la altura máxima. Igualmente deberán igualar las cornisas de las fachadas colindantes en más o menos 1,00 m.
2. La altura mínima será la indicada en las ordenanzas particulares de cada zona

Artículo 3.4.9. Altura libre interior.

Es la distancia vertical existente entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la altura inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 3.4.10. Plantas sótano.

1. Es la planta situada por debajo de la planta baja. La planta sótano podrá tener o no aberturas, en cualquiera de los frentes de la edificación.
2. En el caso de que la cara superior del forjado del techo del sótano sobresalga una altura superior a 1,20 metros por encima de la rasante de acera o terreno, según las ordenanzas de aplicación, tendrá la consideración de planta baja.
3. La superficie de la planta sótano no computará a efectos de edificabilidad ni del número de plantas, pero si a los efectos de superficie edificada o construida.
4. Solo se permiten plantas por debajo de la primera planta de sótano, destinadas a aparcamiento o almacén.
5. La altura libre interior de las plantas sótano será como mínimo 2,20 metros, medidos a la cara inferior del forjado o de las instalaciones descolgadas o estructura horizontal, caso de que existieran, para el uso de aparcamiento o almacenaje y de 2,50 metros en los demás casos.

Artículo 3.4.11. Planta baja.

1. Es aquella planta cuyo pavimento se encuentra situado entre 1,40 metros por debajo y 1,20 metros por encima de la rasante oficial de acera.
2. En los casos de parcelas que den fachada a dos viales opuestos de diferente cota, en las ordenanzas con alineación a vial, la cota de la planta baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificable, según los casos.
3. En el caso de edificación aislada se adoptará análogo criterio, tomando como referencia la línea de cerramiento.
4. La altura exterior máxima de las plantas bajas de edificios, medida desde la acera o desde el terreno según las ordenanzas de aplicación, hasta la cara inferior del forjado de su techo, será de 4,70 metros, salvo en los usos terciarios e industriales en categorías 3 y 4 y los destinados a usos públicos o colectivos cuyo programa de necesidades obligue a mayores alturas.
5. La altura mínima libre interior será de 2,50 metros en uso de vivienda y de 2,70 metros en el resto de usos.

Artículo 3.4.12. Entreplantas.

1. Se define entreplanta la planta superior resultante de dividir en altura una planta baja en dos plantas
2. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas, siempre que no quede prohibido por las ordenanzas particulares de cada zona.
3. En el caso de locales situados en plantas bajas de edificios residenciales, la superficie útil no excederá del 60%, ni 150 metros cuadrados útiles., y computará a los efectos de edificabilidad o aprovechamiento de la parcela.
4. La entreplanta deberá quedar retranqueada respecto de la línea de fachada del local, un mínimo de 3,00 metros en Ordenanzas Residenciales y 5,00 metros en Ordenanzas de Actividades Económicas. En edificación retranqueada, esta distancia se medirá a partir de la fachada de la edificación retranqueada.
5. Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables, y no se manifestará en el diseño de fachadas o medianerías.

Artículo 3.4.13. Planta de piso.

1. Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.
2. La altura libre interior de las plantas de piso no será inferior a 2,50 metros, salvo en los casos de instalaciones especiales en los edificios de industria y almacenaje incluidos en las categorías 3 y 4, o de edificios destinados a usos públicos o colectivos que necesiten mayores alturas.

Artículo 3.4.14. Planta ático.

1. Se define planta ático a la planta última del edificio, cuando su superficie construida es inferior a la de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de fachada del edificio, un mínimo de 3,00 metros.
2. La altura mínima interior tendrá las mismas limitaciones que las plantas de piso.
3. Salvo que las ordenanzas particulares de cada zona estipulen lo contrario, se permitirá la construcción de planta ático en todos los casos, sin que se rebase en más de 3,00 metros la altura máxima autorizada en la zona, contabilizándose dentro de la superficie construida total.

Artículo 3.4.15. Criterios para medición de alturas y nº de plantas.

1. Edificios con alineación a vial.

En aquellos edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia para la medición de la altura se ajustará a los siguientes criterios.

- a) Edificios con frente a una sola vía:

- Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que presenta pendiente con diferencia de cotas entre los extremos de la fachada, igual o inferior a 1,50 metros, la cota de referencia para medición de alturas se tomará en el punto de fachada coincidente con la cota media entre las extremas.

- Si la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente. Podrá considerarse como tramo mínimo, a los efectos de aplicación de esta regla, el de longitud 6 mts.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuese una sola.

- Si las alturas reguladoras fueran diferentes en ambas calles, se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles, permitiéndose volver la altura mayor sobre la menor una distancia de 1,5 veces el ancho de la calle menor, siempre que esta longitud no supere el fondo edificable máximo, en cuyo caso prevalecerá éste.

El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de 3 metros de la parcela. El resto de paramentos se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

c) Edificios con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

- Si la edificación viene separada por espacio libre interior, se regulará a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

- Si la edificación no dispone de espacio libre interior, la altura reguladora de cada fachada vendrá determinada por la correspondiente a cada vial. Esta altura reguladora se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las alineaciones paralelas u oblicuas. Esta misma regla se aplicará a las edificaciones con fachada a un solo vial cuyo fondo de parcela sea inferior al fondo máximo permitido por la Ordenanza de aplicación.

d) Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes en las mismas zonas o subzonas, a las vías que forman plaza o afluyen a ella. No se considerarán, a efectos de determinación de alturas, aquellas calles de ancho mayor a las mínimas dimensiones de la plaza.

2. Edificios aislados o retranqueados.

a) La altura máxima y el número máximo de plantas se determinarán tomando como referencia la cota de pavimento de la planta o plantas que tengan la consideración de planta baja, la cual a su vez, podrá establecerse con una variación absoluta de 1,20 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio, con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

b) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

c) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno natural.

3. Si como consecuencia de la aplicación de los criterios anteriores para la medición de alturas en una parcela se generasen medianerías que quedaran vistas, la edificación que produzca dichas medianerías deberá retranquearse 3 mts. dentro de la parcela y tratar el paramento descubierto como fachada.

Artículo 3.4.16. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Con independencia de la posibilidad de construir áticos y otras circunstancias específicas particularizadas en las Normas de cada zona de ordenanza, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 35 grados desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.

b) Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 metros, sobre la cual solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determina el Código Técnico de la Edificación.

d) Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.

e) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, patios, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,30 metros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio. Se exceptúan las antenas de telefonía y radio, que no podrán situarse sobre las cubiertas de los edificios en zonas con ordenanza residencial.

f) Los lavaderos, las zonas destinadas a pila de lavar y lavadoras, con la limitación de 15 m² de superficie construida como máximo para las viviendas unifamiliares. En el caso de edificios plurifamiliares, se podrá admitir 1 lavadero de 5 m² de superficie construida por cada 5 viviendas.

g) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

2. En el caso de que existan áticos construidos por encima de la altura máxima, podrán situarse sobre éste, todos los elementos indicados en los apartados anteriores, con la limitación de que la superficie total construida no sea superior a 25 m² en el caso de que exista ascensor, o 12 metros en caso de que solo exista el hueco de escaleras, sin contar las construcciones indicadas en el apartado f).

3. En la zona de 3,00 m de retranqueos de la planta ático, solo se permiten las construcciones indicadas en los apartados a) y b) anteriores y los remates de cajas de escaleras siempre que el volumen correspondiente quede limitado superiormente por un plano determinado por la línea de altura máxima del antepecho y que forme 45° con la horizontal.

Artículo 3.4.17. Profundidad de la altura máxima y del nº máximo de plantas.

1. La altura máxima y número de plantas máximo regirán para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana, para esa alineación.

2. Cuando una parcela quede afectada por fondos edificables correspondientes a varias calles y no sea solar en esquina, se regirá por las alturas correspondientes a cada fondo.

CAPÍTULO 3.5. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

Artículo 3.5.1. Definición.

Forman parte de este concepto regulador todos aquellos parámetros y condiciones que afectan a las condiciones de organización interior de los locales que integran una edificación, sus necesidades de iluminación, soleamiento y ventilación, los servicios que requieren para su correcto funcionamiento y en general, las normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental o constructiva de las construcciones e instalaciones.

Artículo 3.5.2. Ámbito de aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación, a las de acondicionamiento si no precisan afectar a elementos estructurales y a las obras de reestructuración de los edificios.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Artículo 3.5.3. Piezas habitables en sótanos y semisótanos.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, entendiéndose como tales, aquellas en las que se desarrollan actividades vivideras de estancia o reposo, que requieran permanencia prolongada de personas.

2. En plantas semisótano no se autorizará la instalación de piezas habitables en Usos Residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 3.5.4. Patios de luces.

Los patios de luces podrán ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto a fachada el que se abre a un espacio libre o a una vía pública. Todo patio abierto tendrá la consideración de fachada exterior.

Artículo 3.5.5 Medición de altura de los patios.

Se considerará como altura H a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada del patio Hi por su longitud Li, dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada paramento se medirá, tomando como cota de partida la del punto inferior del hueco o ventana del local de cota más elevada que tenga huecos de luz y ventilación al patio, y hasta la coronación, bien en elemento macizo o metálico, de la edificación a la que sirve.

$$H = \frac{\sum (H_i \times L_i)}{S L_i}$$

En caso de patios medianeros con edificios colindantes construidos o no, se considera como altura de coronación la derivada de la máxima que le otorga su ordenanza.

Artículo 3.5.6. Dimensiones de patios cerrados.

1. En los patios interiores, la distancia H, calculada en la forma indicada en el artículo anterior, condiciona el uso de las habitaciones que abren huecos a dichos patios, de forma que:

a) En los patios interiores a los que den dormitorios o cuartos de estar de viviendas (piezas habitables) y locales vivideros en usos distintos del de vivienda, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H²/8. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro del círculo inscribible de 3 m y 12 m² para la superficie, salvo el caso de viviendas unifamiliares, en las que los mínimos se reducen a 2 m, para las luces rectas y diámetros y 8 m² para la superficie.

b) En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H y la superficie mínima del patio ha de ser igual o mayor a H²/10. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

c) En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H²/20. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m² para la superficie.

CUADRO SUPERFICIE MÍNIMA PATIOS EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES				
VENTILACIÓN DE:	DIAMETRO	SUPERFICIE	Mín.Diametro	Min.Superficie
DORMI/locales vivideros	0,30 H	H ² /8	3 m	12 m ²
COCINAS	0,20 H	H ² /10	3 m	12 m ²
ASEOS	0,15 H	H ² /20	2 m	5 m ²
OTROS USOS	0,15 H	H ² /20	3 m	9 m ²

H-Altura del patio

CUADRO SUPERFICIE MÍNIMA PATIOS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES				
VENTILACIÓN DE:	DIAMETRO	SUPERFICIE	Mín.Diametro	Min.Superficie
DORMI/locales vivideros	0,30 H	H ² /8	2 m	8 m ²
COCINAS	0,20 H	H ² /10	2 m	8 m ²
ASEOS	0,15 H	H ² /20	2 m	4 m ²
OTROS USOS	0,15 H	H ² /20	2 m	8 m ²

1. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas las construcciones permitidas por encima de la última planta o ático de viviendas, oficinas o locales, a excepción de los remates de cajas de escalera.

2. En el caso de que el suelo de los patios y su uso sean propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes, se dispondrá un acceso a los patios o espacios libres, al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y limpieza por la Comunidad.

3. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviese edificado. Podrán también considerarse como patios mancomunados.

4. No se permite realizar la cubrición de los patios, con ningún tipo de cubierta, abierta o cerrada, cuando exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a una pieza habitable (dormitorios y cuartos de estar) en usos de vivienda, o en locales vivideros en usos distintos del de viviendas.

5. No se permite ningún tipo de construcción en los patios que suponga alteración dimensional o funcional de algunos de los parámetros en esta normativa.

Quedan exceptuados de las dimensiones mínimas los patios de iluminación de piezas de circulaciones interiores, que no podrán suplir las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de escaleras.

Artículo 3.5.7. Patios mancomunados.

Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes y cuando se constituya mancomunidad, a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

La mancomunidad deberá establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esa servidumbre no podrá cancelarse en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en su suelo mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

Artículo 3.5.8. Patios abiertos a fachada.

Los patios abiertos a fachada, en las zonas de ordenanza donde se permite, cumplirán las siguientes condiciones:

1. En las zonas de edificación alineada obligatoriamente a vial, en tipología de manzana cerrada, se prohíben retranqueos en planta baja, a fin de no romper la continuidad de la alineación, con las condiciones recogidas en la propia Ordenanza.

2. Los patios abiertos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estarán separados de las esquinas y de los muros medianeros, un mínimo de 6 metros, garantizando siempre la ocultación de medianerías vistas.

b) La profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no será superior a la mitad del frente, el cual será como mínimo de 3 m. En viviendas unifamiliares se permite que el fondo sea igual que el del frente.

c) Todo paramento de patio abierto es fachada del edificio y como tal deberá ser tratado.

Artículo 3.5.9. Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en el Código Técnico de la Edificación

Artículo 3.5.10. Aislamiento acústico.

El nivel de ruido admisible en el interior de una habitación no podrá exceder de lo previsto en el Reglamento de Calidad del Aire de la Junta de Andalucía, Código Técnico de la Edificación y las ordenanzas ambientales municipales.

Artículo 3.5.11. Barreras antihumedad.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcción, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 3.5.12. Condiciones bioclimáticas.

1. Se recomienda que las fachadas de las piezas habitables se orientan al S, S-E y E.

2. Se procurará la ventilación cruzada entre las diferentes habitaciones y locales.

3. Se diseñarán los elementos oscurecedores de los huecos, del tipo de celosía o de lamas, preferentemente orientables, que permitan una mejor regulación natural de los elementos climáticos. Los muros cortina preferentemente se orientarán al Norte.

4. En los edificios que lo permitan, se procurará una ventilación óptima a través de elementos que potencien el efecto patio, las torres de viento, refrigeración por evaporación por láminas de agua, o cualquier otro elemento que mejore las condiciones microclimáticas en zonas cálidas-secas.

5. Se deberá procurar el aprovechamiento de la energía solar, arbitrando soluciones que potencien el aprovechamiento de esta energía con fines domésticos.

6. En las fachadas expuestas al sol, se estudiarán elementos pasivos de protección (parasoles), con objeto de mejorar la calidad ambiental, constituyendo asimismo elementos de diseño exterior.

7. En las fachadas orientadas al S y E no se recomienda la utilización de muros pantallas ni grandes cristaleras, que queden expuestos directamente a los rayos del sol.

Artículo 3.5.13. Iluminación, ventilación y soleamiento.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal trazado a 75 cm del suelo.

Asimismo, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen de aire por hora.

En áreas de nueva ocupación de suelo, sujetas a planeamiento, la ordenación deberá justificar un factor mínimo de soleamiento de 2 horas por vivienda.

CAPÍTULO 3.6. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 3.6.1. Definición.

Son condiciones de dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales, conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 3.6.2. Ámbito de aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios, son de aplicación a las siguientes actuaciones:

a) Obras de nueva edificación.

b) Obras de acondicionamiento y reestructuración.

c) Aquellas obras en las que a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal- Código Técnico de la Edificación- o las que el Ayuntamiento promulgue.

Artículo 3.6.3 Dotación de agua.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 300 litros por habitante.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros usos sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán conceder licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

Artículo 3.6.4. Dotación de agua caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 3.6.5. Dotación de energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de suministro de la Compañía suministradora o a sistema adecuado de generación propia.

2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales, con los mínimos establecidos en la normativa que sea de aplicación y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción,

etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos

Artículo 3.6.6. Cuarto de contadores eléctricos y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por cada consumidor se dispondrá un local o armario, con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad, de acuerdo con las normas técnicas de las compañías suministradoras.

Artículo 3.6.7. Cuarto de contadores de suministro de aguas.

En los edificios comunitarios, se deberá dejar previsto en el portal de planta baja, una cuarto o armario de instalaciones, el cual deberá estar dotado de un punto de luz y un desagüe conectado a la red de evacuación de aguas del edificio.

Artículo 3.6.8. Instalaciones de transformación.

1. Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, deberán cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, ajustándose a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables.

2. Los Centros de Transformación deberán disponer de un acceso a la vía pública independiente de cualquier otro acceso del edificio en que se sitúe.

Artículo 3.6.9. Evacuación de aguas residuales y pluviales.

1. Se considera obligatoria la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles, al alcantarillado. Las acometidas a la red se efectuarán en la forma prevista en la Ordenanza correspondiente.

2. En las zonas donde no esté en servicio la red de alcantarillado, la evacuación de residuales deberá realizarse mediante fosa séptica y pozo filtrante, situados en el interior de las parcelas, y se dejará prevista la conexión a la red de alcantarillado de forma que, una vez puesta en servicio la red, las aguas residuales procedentes de los inmuebles, viertan directamente al alcantarillado, sin pasar por la fosa séptica y pozo filtrante, los cuales deberán quedar cegados.

3. El desagüe de los bajantes de aguas pluviales, deberá canalizarse directamente hasta el alcantarillado urbano destinado a recoger dichas aguas pluviales exclusivamente de modo reparativo allí donde esté previsto este servicio. En los restantes casos, evacuarán directamente a la calzada bajo las aceras.

Artículo 3.6.10. Evacuación de humos.

1. Se prohíbe la salida libre de humos en fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor y ruidos se transmitan a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Los conductos de salida se elevarán como mínimo, un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros.

4. Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vados de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

6. Los locales situados en plantas bajas de edificios destinados a viviendas plurifamiliares será obligatoria la previsión de un conducto de salida de humos por cada tres locales o trescientos metros cuadrados construidos, así como de un anillo de conexión de cada local con dicho conducto, todo ello integrado en la edificación.

Artículo 3.6.11. Evacuación de residuos sólidos.

1. Las instalaciones de evacuación de basuras en los edificios en que se prevean, se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento en función de las necesidades de los usuarios, según las condiciones higiénicas indicadas en las Normas Técnicas de diseño, disponiendo en todo caso, de sistema de lavado y evacuación de aguas, conectado a la red.

2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Solo podrá utilizarse en casos muy especiales, previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 3.6.12. Ascensores y aparatos elevadores.

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas y escaleras mecánicas.

1. Ascensores.

Con independencia de que, por las necesidades del uso a que se destinen, sea requisito la instalación de ascensor, sea cual sea la altura del edificio, es exigible la instalación de ascensor en los siguientes casos:

a) En los edificios de viviendas colectivas, cuando la cota del suelo de la última planta, se encuentre a más de 7,75 metros sobre la cota de referencia de la planta baja. Se instalará un ascensor como mínimo para cada quince viviendas y en adelante para cada fracción de veinte viviendas más.

b) En edificios de cualquier uso de tipo privado, cuando se den las circunstancias citadas en el punto anterior.

c) En grandes superficies comerciales y edificios en que sea de aplicación el cumplimiento del Decreto de eliminación de barreras arquitectónicas (D. 72/1992), cuando existan plantas diferentes de la baja con acceso al público.

d) En alojamientos turísticos cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea igual o superior a 9 metros o 3 plantas se dispondrá de un ascensor al menos para cada 30 habitaciones, y en adelante uno por cada 15 habitaciones más.

e) Condiciones de los ascensores:

- Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor cumplirá las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas (Decreto 72/1992).

- Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas de circulación, con la escalera.

2. Montacoches.

La instalación del aparato elevador de vehículos, especialmente recomendado para solares de menos de 200 m² de superficie, se realizarán cumpliendo la normativa vigente.

3. Montacargas.

a) Podrán instalarse montacargas en los casos en que así convenga al funcionamiento y uso de la edificación.

b) Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

4. Escaleras mecánicas.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

En cualquiera que sea la clase de apartado, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

Artículo 3.6.13. Aparcamiento obligatorio.

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta, sustitución o restauración, estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia de obras, las plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que le sean exigibles. En los suelos sometidos a planeamiento de desarrollo se estará a lo dispuesto en los correspondientes planes.

2. Los aparcamientos exigidos podrán hallarse en las siguientes situaciones:

- a) En viviendas unifamiliares, en plantas baja o sótano.
- b) En el resto de las edificaciones, excepto industrias, que podrán estar en cualquier situación, podrán situarse en planta sótano o planta baja, a partir de una crujía de 6 metros reservados para otros usos, o espacio libre de parcela.
- c) En zona de ordenanza C1, será obligatoria la situación de los aparcamientos en sótano o en el espacio libre de parcela o manzanas sin ocupar por la edificación, permitiéndose también situarlos en las plantas bajas de los edificios cuando no sea posible resolver las dotaciones mínimas en planta sótano, dejando siempre la crujía de 6 metros sin ocupar para otros usos.
- d) En zonas de ordenanza C2 y C3, si la superficie disponible en planta baja es inferior a la necesaria para cubrir las plazas de aparcamiento, se podrá disponer de toda la planta baja para este uso.

3. Las plazas de aparcamiento existentes en los edificios, en las zonas de Ordenanza Residencial Unifamiliar (C3, Ad, Ai, Colz1 y Colz2), podrán transformarse en otros usos de los compatibles según la Ordenanza de que se trate, hasta un máximo del 50% de las plazas resultantes de la aplicación de la presente normativa, en cada alineación de cada manzana.

Artículo 3.6.14. Condiciones de los aparcamientos.

1. La superficie útil mínima (metros) por plaza será:

	Motocicletas	Automóviles	Vehículos Indust. Ligeros	Veh. Indust. semipesados	Minusválidos
Dimensiones	1,50 x 2,50	2,20 x 4,50	2,70 x 6,50	3,00 x 9,00	3,50 x 5,00

Dimensiones especiales en otro tipo de vehículos.

No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezca de las suficientes condiciones de acceso libre.

Las plazas de aparcamiento se señalarán convenientemente.

2. El uso de aparcamientos, a veces denominado garaje, excluye en todo caso cualquier actividad de reparación.

3. Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario y con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras para peatones, etc.). La pendiente máxima de este zaguán será del 6% y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

4. Los accesos a los garajes, por requerir licencia de acceso de vehículos a través de las aceras, estarán sujetos a las determinaciones establecidas para éstas en el artículo 3.2.39.

5. Todos los elementos que componen la edificación, así como las instalaciones exigibles, deberán cumplir con lo previsto en la norma NBE-CPI vigente, y demás normas vigentes de aplicación.

6. Se dispondrá en las proximidades de cada acceso por la vía pública de un hidrante, del modelo que reglamente el Servicio Municipal competente, siempre que no exista uno a menos de 150 metros del acceso.

7. Condiciones de garajes en viviendas unifamiliares:

- Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,50 x 5,00 m.
- Podrá suprimirse la espera o meseta de rampa.

8. Las plazas de garaje que linden con paredes lateralmente y que estén en calles de fondo de saco tendrán un sobre ancho de 0,50 m

9. Las calles de maniobra frente a plaza de garaje contarán con un ancho mínimo libre de 4,50 m

Artículo 3.6.15. Dotaciones obligatorias de aparcamiento.

1. Las dotaciones mínimas de reserva de aparcamientos, exigibles en las zonas de ordenanza C1, C2, C3, Ad, Ai, A, AE-1 y AE-2 se situarán en el mismo edificio que genere la dotación y serán de una plaza para vehículo automóvil por:

- a) Cada vivienda o apartamento de hasta 150 m² útiles, ubicando una segunda plaza por cada fracción de 80 m², si la superficie útil es superior a los 150 m², ubicado en el mismo edificio.
- b) Cada 6 plazas ó 2 apartamentos turísticos ó 100 m² útiles de hotelero, centro comercial o recreativo.
- c) Cada 100 m² útiles o 5 empleados de industria, como mínimo, adecuándose en todo caso, al tipo de vehículo y cantidad precisos, según uso concreto.
- d) Cada 2 camas en uso sanitario.
- e) Cada 10 localidades en salas de fiestas, cines, teatros, gimnasios, espectáculos, congresos, etc., que podrán situarse al aire libre o cubiertos. Estas dotaciones podrán variar cuando las Ordenanzas Particulares de zona así lo estipulen.

2. Se exceptúa de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento, aquellos edificios que se sitúen en parcelas de suelo urbano directo o consolidado, en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que su superficie sea inferior a 200 m².
- b) Que su superficie sea inferior a la superficie mínima de parcela para la ordenanza de zona de que se trate.
- c) Que por la forma geométrica de la parcela, no pueda superarse el estándar de 1 plaza de aparcamiento en sótano por cada 40 m² de superficie construida para este uso, excluyendo rampas y escaleras de acceso.
- d) Que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo rodado tenga anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 metros.
- e) Que tengan acceso exclusivo por calles con importante uso peatonal o aceras con fuerte desnivel respecto a calzada.
- f) Las ampliaciones de edificios, con la planta baja ocupada en una fecha anterior a 5 años de la solicitud de la ampliación.

Artículo 3.6.16. Accesos a los garajes.

- 1. Los accesos a los garajes tendrán una anchura mínima de 2,50 metros.
- 2. Se dispondrá un solo acceso por edificio para aparcamientos, cuando su capacidad sea de menos de 100 plazas.
- 3. Si la capacidad del garaje es superior a 100 vehículos, el acceso deberá tener una anchura no inferior a 5 metros o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima de 2,50 metros.

Artículo 3.6.17. Ventilación de los garajes.

- 1. La ventilación, natural o forzada, garantizará la extracción de vapores y gases con suficiente amplitud. Se hará por medio de ventilación directa o chimeneas, para su ventilación exclusiva. Las chimeneas sobrepasarán en un metro la altura de la cubierta del edificio.
- 2. Para la ventilación natural se dispondrá en cada planta de huecos uniformemente distribuidos que comuniquen permanentemente el garaje con el exterior, o bien con patios o conductos verticales, con una superficie útil de ventilación del 0,5% de la superficie construida en dicha planta u otra superficie unitaria mayor en aplicación de legislaciones sectoriales. Los patios o conductos verticales tendrán una sección al menos igual a la exigida a los huecos abiertos a ellos en la planta de mayor superficie.
- 3. La ventilación forzada deberá cumplir las condiciones siguientes:

- a) Ser capaz de realizar 6 renovaciones por hora, siendo activada mediante detectores automáticos.
- b) Disponer de interruptores independientes para cada planta que permitan la puesta en marcha de los ventiladores. Dichos interruptores estarán situados en un lugar de fácil acceso y debidamente señalizado.
- c) Las turbinas cumplirán las condiciones de la reglamentación contraincendios de aplicación.

Artículo 3.6.18. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. Todos los edificios, urbanizaciones y elementos que intervienen en el transporte de viajeros, están obligados a cumplir las condiciones del Decreto 72/92 de 5 de Mayo, sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

2. Todos los edificios en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, deben adaptar sus accesos de conformidad con el Decreto 72/1992.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

ARTÍCULO 3.7.1. DEFINICIÓN.

1. Condiciones de seguridad son las que tienen por objeto obtener mejor protección de las personas, mediante condiciones en las características de los edificios.

2. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

3. Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 3.7.2. Accesos a los edificios.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. En todas las construcciones será necesario que se establezcan itinerarios practicables por personas con movilidad reducida, conforme al Decreto 72/1992 sobre eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía.

Artículo 3.7.3. Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de máquinas, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia serán objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 3.7.4. Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo en el caso de vivienda unifamiliar, no será inferior a 1,20 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,10 metros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 3.7.5. Circulación interior.

1. Se consideran elementos de circulación interior aquellos que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos e instalaciones, garajes y otras piezas que integran la edificación. Son elementos de circulación interior los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos y similares.

2. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán como mínimo las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de 1,40 m en edificios de hasta 10 viviendas, 1,60 m en edificios de entre 10 y 15 viviendas y 2,00 m en edificios de más de 15 viviendas. Esta dimensión se mantendrá en el espacio existente entre el exterior y la escalera.

b) La altura libre mínima de suelo a techo o falso techo si lo hubiera, será de 2,50 metros.

c) El ancho mínimo de los pasillos y distribuidores de viviendas será de 1,20 metros.

d) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

e) En los vestíbulos de entrada no podrán instalarse locales comerciales ni industriales, ni se permitirá a través de ellos el acceso de público o mercancías a los locales que pudieran estar instalados en planta baja u otras plantas.

f) El acceso deberá adaptarse al Decreto 72/92 sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 3.7.6. Escaleras.

1. Las escaleras de utilización por el público en general no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

2. El ancho mínimo de las escaleras de acceso a las viviendas o locales y su número, estará en función del número de personas a las cuales sirva y nº de plantas del edificio, conforme a las disposiciones de la norma NBE-CPI-96 o aquella que la sustituya.

3. En ningún caso el ancho de las escaleras de utilización pública será inferior a 1 metro. En edificaciones de viviendas colectivas de más de 10 viviendas, el ancho mínimo se establece en 1,10 metros, a partir de 30 viviendas el ancho debe ser superior a 1,30 metros. En edificios de viviendas unifamiliares o locales de uso estrictamente privado, el ancho mínimo será de 0,60 metros y podrán construirse como mejor convenga al usuario, sin observancia estricta del resto de condiciones establecidas en el presente artículos, excepto las relativas a la seguridad.

4. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La altura libre mínima de las escaleras será de 2,20 metros. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños

5. La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 18,5 cm y la huella igual o superior a 27 cm. Cumplirá los mínimos requeridos en el Decreto 72/92 en los casos de escaleras de uso colectivo.

6. La altura de la barandilla será como mínimo de 90 cm, medidos en vertical de la arista exterior de la huella. El diseño de la misma garantizará la seguridad de los usuarios, no obstante, en soluciones que contengan únicamente elementos verticales, éstos no podrán tener una separación superior a 12 cm.

7. En edificios plurifamiliares de hasta 4 plantas, se admitirá la iluminación y ventilación cenital de la caja de escaleras. La superficie de los huecos de ventilación e iluminación será como mínimo de 2/3 partes de la superficie de la caja de escaleras. El hueco central tendrá las siguientes dimensiones:

a) Edificios de hasta 2 plantas: lado mínimo de 0,30 m y la superficie mínima de 0,70 m².

b) Edificios de hasta 4 plantas: lado mínimo de 0,30 m y la superficie mínima de 1,00 m².

Cuando la iluminación y ventilación sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m² y superficie de ventilación de 0,50 m².

8. Las escaleras se tendrán que situar en la planta de la edificación de forma que su remate en la cubierta y zonas de retranqueo de ático, estén a una distancia de 3 metros del plano de fachada de la edificación.

Artículo 3.7.7. Rampas.

1. Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor en el interior de la edificación, no tendrán una pendiente superior al 20% en tramos rectos ni al 16% en tramos curvos, medidos al eje de la rampa. El ancho mínimo será de 2,50 metros, con sobrecancho de 0,50 m en curvas. El radio de curvatura mínimo medido al borde interior de la curva será de 5,00 metros.

2. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan. Las condiciones de éstas se ajustarán en todo caso, a lo dispuesto en el Reglamento de Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía, Decreto 72/92, o norma de igual rango que lo sustituya.

Artículo 3.7.8. Prevención de incendios.

1. Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de La Edificación y cuantas estuviesen vigentes en esta materia o la sustituyan.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción de incendios.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí mismo y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para las personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose a la erradicación de uso y el cierre de la instalación.

Artículo 3.7.9. Sectores de incendios.

1. La compartimentación de las edificaciones en sectores de incendios se ajustará al Código Técnico de La Edificación.

2. Las características de las puertas y los pasillos cumplirán asimismo con la citada norma.

Artículo 3.7.10. Vestíbulos previos.

1. Se define vestíbulo de independencia o vestíbulo previo un espacio constituido como sector de incendio, con puertas pivotantes sobre un eje vertical en uno de los laterales, con ancho mínimo de 80 cm y sentido de giro el de evacuación y de forma que su sentido de giro deje un ancho mínimo libre de 0,50 metros. Cumplirán las especificaciones del Código Técnico de la Edificación o aquella que la sustituya.

2. Deberán disponerse vestíbulos previos de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 3.7.11. Protección contra el rayo.

Cuando por la localización de un edificio, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos no radiactivos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 3.7.12. Balaustres, antepechos y barandillas.

1. La línea que delimita la intersección de planos horizontales con planos inclinados con pendiente igual o superior al 100%, cuando la diferencia de altura entre los planos horizontales sea superior a cincuenta (50) cm, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de un (1,00) metro de altura como mínimo. En terrazas de viviendas privadas cuya altura sobre el suelo sea superior a veinte (20) metros, las dimensiones del antepecho o barandilla serán de uno diez (1,10) metros de altura mínima. Para antepechos de cubiertas de edificios y otros espacios comunes que se encuentren a una altura superior a diez (10) metros, las dimensiones del antepecho o barandilla serán de uno veinte (1,20) metros de altura mínima.

2. Por debajo de esta altura, los huecos admisibles en el elemento que se utilice para la protección deberán poseer unas dimensiones máximas de 12 cm. Las ranuras a ras de suelo no serán mayores de 5 cm.

3. Cuando por debajo de esta altura de protección existan cerramientos de vidrio, estos deberán ser armados o de seguridad.

4. El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.

CAPÍTULO 3.8. CONDICIONES ESTÉTICAS.**Artículo 3.8.1. Definición.**

Corresponde al Plan General la reglamentación, entre otras, de las características estéticas de la edificación y su entorno, de acuerdo con el Artículo 29.1.h. del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3.8.2. Ámbito de aplicación.

Las condiciones estéticas y ambientales serán de aplicación en todas las obras de edificación e instalaciones de nueva planta, así como aquellas obras de reforma o ampliación que afecten a fachadas o espacios visibles desde la vía pública, y en general a todas aquellas obras sujetas a licencia municipal.

Artículo 3.8.3. Consideraciones generales para salvaguarda de la estética urbana.

1. A diferencia de lo que sucede con la reglamentación de uso o volumen, algunas determinaciones que regulan las condiciones estéticas carecen de parámetros. En consecuencia, siempre que existan dudas acerca de posibles interpretaciones diferentes, prevalecerá la que, a juicio del Ayuntamiento, responda más fielmente a los objetivos enunciados en este capítulo.

2. El fomento y la defensa de la imagen urbana corresponde en primer término al Ayuntamiento. Por tanto, toda actuación deberá ajustarse al criterio municipal, con independencia de lo que dispone la legislación sobre Patrimonio en sus ámbitos de competencias (recintos arqueológicos, bienes culturales, ...). En consecuencia, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. Las condiciones podrán referirse a la modificación de parámetros de alturas o fondos máximos, a la solución de fachadas, cubiertas, materiales y texturas, barreras vegetales y en general, a cualquiera de los aspectos contemplados en esta normativa.

3. Los Planes Parciales y Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Se justificará la solución adoptada sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento

Artículo 3.8.4. Consideraciones del entorno.

1. Las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse. Ello comporta un conocimiento de los elementos urbanos del entorno que justifiquen su decisión de integrar o singularizar la nueva edificación.

2. En la documentación gráfica y escrita de todo proyecto, figurará un análisis del entorno que hará referencia a los elementos reseñados en este capítulo y ello se traducirá en una cuidadosa selección de materiales, vuelos, cornisas, remates, dimensión de huecos, detalles constructivos, etc., de manera que toda obra nueva mejore la calidad del entorno. También se tomarán en consideración la topografía del terreno, la posible vegetación existente (pública o privada), el impacto sobre el

medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en el soleamiento y ventilación de las construcciones vecinas, su relación con la vía pública, la adecuación formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

Artículo 3.8.5. Fachadas.

1. Tendrán la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde la vía pública. Se exceptúan las partes visibles de medianerías que puedan quedar ocultas al edificar los colindantes.

2. Cuando la edificación se encuentre próxima a un edificio singular, deberá reforzar su integración en el entorno, a fin de constituir parte del telón de fondo del edificio o elemento singular.

3. Las soluciones de ritmo y proporción entre los huecos y macizos en la composición de la fachada, deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la manzana en que se sitúe la edificación.

4. Los huecos de la planta baja deberán estar definidos en el proyecto, componiendo en forma, dimensión y materiales, con los del resto del edificio. Los cerramientos deberán ser homogéneos, debiendo prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos de esta planta, aún cuando el diseño del hueco sea posterior. En este mismo sentido, se prohíben intervenciones fuera del límite estricto de los huecos que no tengan en cuenta la homogeneidad de la planta baja y su relación con el resto del edificio.

5. Los planos de proyecto de fachadas contendrán todos los elementos visibles (instalaciones, etc.), de forma que no serán esquemas, sino dibujos completos. Aparecerá el mobiliario urbano de calle que pueda resultar afectado por la obras, y en edificios entre medianeras, los volúmenes arquitectónicos de los colindantes.

6. Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 m de las fincas contiguas, a partir de la primera planta.

Artículo 3.8.6. Materiales de fachada.

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

2. Cuando coexistan varios materiales principales en una misma fachada, su calidad y envejecimiento serán similares. Así el ladrillo visto (salvo que constituya meros adornos), deberá combinarse con revocos pétreos y otros de similar durabilidad, pero no como pintados superficiales.

3. En los huecos, las carpinterías y rejerías serán lo más homogéneas posibles, evitando al máximo el uso del aluminio en su color natural, por su difícil integración con el resto de materiales. El mantenimiento de las carpinterías y rejas será asimismo homogéneo.

4. No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja, con aplacados de mármol, piedra y similares, que por sus características, peso y forma de colocación, puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas. Asimismo, se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

5. Se evitará al máximo el uso de piezas con acabados singulares, tales como puntas de diamante, lavados o envejecidos aparentes, de forma indiscriminada, tratando de ocultar una pobreza del diseño.

Artículo 3.8.7. Tratamiento de las plantas bajas.

1. En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada.

2. El tratamiento de las plantas bajas se someterá a las siguientes determinaciones: a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y su entorno.

b) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Artículo 3.8.8. Soportales.

Podrán autorizarse en los edificios de nueva construcción, si cumple las condiciones siguientes y no lesiona los valores ambientales del lugar:

a) Que se construyan por tramos completos de alguna de las fachadas de una manzana.

b) No se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo.

c) El ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) cm.

d) La altura libre será la correspondiente a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

e) La solería de los soportales deberá estar situada a nivel de la vía pública, en continuidad con las aceras, debiendo ejecutarse con materiales antideslizantes.

Artículo 3.8.9. Modificación de fachadas y cerramiento de terrazas.

1. Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto suscrito por técnico competente, que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y siempre que el edificio no se encuentre en situación de fuera de ordenación, y la nueva fachada no genere espacios computables a efectos de edificabilidad si el edificio tuviera agotada la que corresponda.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes con elementos de cerrajería desmontables (no de obra), de acuerdo con las determinaciones de proyecto conjunto de fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio en cuestión. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño conjuntada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes, con los criterios de esta normativa. Esta posibilidad queda limitada a que existiera edificabilidad no materializada al edificio de que se trate.

3. En edificios en los cuales se hubiesen realizado cerramientos anárquicos de terrazas, se forzará a la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no podrá autorizarse la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos

Artículo 3.8.10. Vuelos y salientes.

1. Todos ellos tienen un carácter ornamental y no constituye un derecho de la propiedad sino una concesión del Ayuntamiento, subordinada al objetivo de embellecer el ambiente urbano. En este sentido podrán ser rechazados cuando carezcan de tal intencionalidad y se limiten a cumplir los parámetros permitidos.

2. Los vuelos cerrados computan a efectos de edificabilidad y los abiertos se consideran como balcones o terrazas.

3. Cuando recaigan sobre vía pública, los máximos permitidos son los siguientes:

ANCHO DE CALLE (A)	VUELO MAXIMO (m)		SALIENTE MAXIMO
	CERRADO	ABIERTO	
Menor 8 m	NO	0,40	0,40
De 8 a < 12 m	0,75	0,75	0,40
De 12 a < 16 m	1,00	1,00	0,40
> 16 m	1,20	1,20	0,60

4. Cuando la edificación sea alineada a vial o uniformemente retranqueada (adosada), regirá el apartado anterior, considerándose el ancho de calle.

5. En edificación abierta o aislada, siempre que su proyección recaiga dentro de la parcela y fuera de las zonas de retranqueos, los vuelos y salientes son libres. Dentro de las zonas de retranqueo, solo se permiten vuelos abiertos de ancho máximo 0,40 m, sin que sea de aplicación en este caso la limitación del 50% de longitud de fachada.

6. En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada, a menos de 3,00 m de altura, desde la rasante de acero o del terreno (según sistema de ordenación), que tengan más de 5 cm (zócalos, remates).

7. La longitud de vuelo de cada fachada del edificio no excederá de la mitad de la longitud de cada línea de fachada, en cada planta. En edificación abierta o aislada, la longitud de vuelo será libre.

8. Los cuerpos volados quedarán separados de las fincas contiguas una distancia equivalente a la del vuelo, con un mínimo de 1,00 m. Asimismo, ningún elemento a menos de 6 m de altura estará a menos de 20 cm de la vertical del bordillo de acera, debiendo dejar siempre libre el giro de vehículos en esquinas de calles estrechas.

9. Las construcciones de nuevas plantas en edificios existentes con secuencias de vuelos incompatibles con esta normativa, podrán completar el número de plantas permitido, siguiendo la misma secuencia de vuelos que la parte ya construida si ésta está amparada en una licencia municipal.

Artículo 3.8.11. Cornisas y aleros.

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de cuarenta (40) cm.
2. Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero.

Artículo 3.8.12. Medianerías o paramentos al descubierto.

1. Todos los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignas como las de las fachadas.

2. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como fachadas, abriendo huecos, balcones y empleando materiales decorativos adecuados, dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera, según la importancia de tales medianeras en la imagen urbana.

3. No se permitirán medianerías que no puedan a su vez ser tapadas en cumplimiento de las Normas Urbanísticas correspondientes. Toda obra deberá tapar las medianerías colindantes existentes, hasta la altura máxima que permita la Ordenanza correspondiente. Si la edificación colindante existente, tiene una altura superior a la máxima permitida, se podrán autorizar hasta dos plantas más escalonadas con el criterio de los áticos, por encima de la máxima, siempre que con esta solución se consiga tapar la medianería colindante y no se generen nuevas medianerías por encima de la altura máxima permitida. En la memoria de cada proyecto de obras se justificará la solución adoptada respecto a las medianerías colindantes.

Artículo 3.8.13. Cerramientos.

1. En zonas de ordenanza AE-1 y AE-2, serán del siguiente tipo:
 - a) Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 metros de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 metros de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente.
 - b) Los cerramientos a linderos privados cumplirán lo siguiente: hasta 3 metros de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, deberá cumplir las condiciones del apartado anterior. A partir de esa distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 metros.

-En cuanto al cerramiento o delimitación de las parcelas, se realizará con soluciones ajardinadas u otras que atendiendo al caso se consideren que mejoran ornamentalmente su entorno.
2. En zonas de Ordenanzas residenciales, cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Se resolverán con elementos ciegos de 0,80 metros de altura, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, celosías, pantallas vegetales o soluciones similares (que no formen cerramientos opacos) hasta una altura máxima de 2,20 metros,
 - b) Podrán igualmente resolverse por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar a juicio del Ayuntamiento y que no forme frentes opacos continuos ni rebasen la altura de 2,20 metros.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

4. Se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, exclusivamente en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellos usos que alberguen actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

5. Los vallados de edificios singulares (equipamientos públicos y otros), deberán obedecer al mismo criterio de calidad de la edificación y serán tratados como elementos arquitectónicos que se relacionan con ella, a través de sus ritmos verticales, materiales, proporción de huecos y macizos, realce de accesos y perspectivas, combinación con arbolado y jardinería perimetrales, evitando tratamientos indiferenciados y monótonos.

6. En suelo no urbanizable los vallados de terrenos deben limitarse a un basamento macizo de 80 cm de altura máxima y una valla metálica, quedando prohibidos los cerramientos ciegos. Se admitirán vallados de 2,50 m. de altura, en actividades que por su propia esencia necesitan medidas adicionales para evitar el impacto visual. El acabado de los vallados cumplirá las condiciones estéticas y ambientales, establecidas para este tipo de suelo.

Artículo 3.8.14. Vallado y destino provisional de los solares.

1. Los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan ineditados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica. El muro deberá construirse obligatoriamente coincidiendo con las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente.

2. En vallado de solares, el cerramiento deberá ser permanente situado en la alineación oficial, de una altura fija de 2,20 metros, enfoscado y pintado.

3. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

- a) Instalaciones provisionales para el descanso y estancia de personas.
- b) Instalaciones provisionales para el recreo de la infancia.
- c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

D9 Vallas publicitarias.

4. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

5. La dedicación de solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes legales para la adquisición gradual de facultades de aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

6. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.8.15. Instalaciones vistas.

1. Las instalaciones de acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc, deberán incluirse en los proyectos correspondientes de nueva planta y reflejarse en planos (plantas, alzados, secciones) convenientemente, a fin de demostrar su integración en el diseño arquitectónico. Cuando sean posteriores al proyecto inicial, deberán tener un tratamiento conjunto, al igual que otros elementos que modifiquen fachada. De no ser así, no podrán ser vistas y deberán transcurrir por patios interiores. Tal es el caso de extractores en locales y acondicionadores individuales.

2. En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 metros de altura que puedan afectar a la vía pública. Cuando se prevean locales en planta baja, se considerará la posibilidad de extracción en la forma prevista en el artículo 9.6.10, así como la posible climatización (marquesina exterior integrada en voladizo, instalaciones vistas).

3. Las instalaciones que deban ir vistas (antenas de TV, colectivas, etc.), aparecerán en los planos de proyecto.

4. No se permitirá ninguna instalación vista adosada al plano de fachada, considerándose a estos efectos plano de fachada también la correspondiente a los áticos retranqueados a la distancia mínima obligatoria.

5.- Será obligatorio la reserva de espacio en cubierta para instalaciones de climatización, a razón de 2 m² por vivienda, así como ejecución de conductos que permitan la instalación individualizada de acondicionamiento de aire.

Artículo 3.8.16. Edificios singulares.

1.- Constituyen este tipo de edificios los que por su posición en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepción. En este sentido, también un edificio singular puede optar por integrarse en el entorno sin destacar, o hacerlo parcialmente.

2.- Son edificios singulares:

a) Los de uso público o colectivo (equipamientos), de titularidad pública o privada, en parcelas cuyo tamaño sea superior a quinientos (500) m², o bien que destaque claramente de las del entorno. Para este grupo, el proyecto de obras contemplará el adecuado estudio de entorno y la justificación de sus decisiones.

b) Los de uso privado que se sitúen en parcelas que reúnan las siguientes condiciones:

- Estarán situados en esquinas de viarios estructurantes, rotondas o plazas, y por su posición en la trama constituirán focos o hitos urbanos.
- La parcela mínima será de 2.000 m². No será de aplicación la superficie de parcela mínima en los siguientes supuestos:
 - Cuando se trate de manzana completa.
 - En parcelas situadas en ejes de perspectivas del viario estructurante que el Ayuntamiento estima procedentes, siendo la superficie de parcela mínima en este caso de 500 m².
 - Las parcelas situadas dando fachada a plazas públicas y rotondas, siendo la superficie de parcela mínima en este caso de 500 m².

Los incluidos dentro del apartado b) requerirá la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle,

3.- Condiciones de los edificios singulares:

- a) Se exceptúa del exacto cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos y fondo máximo.
- b) La altura máxima permitida será la siguiente:
 - En ordenanza C1: Bajo+6+ático
 - En ordenanza C2: Bajo+4+ático.

Excepto cuando la parcela de frente al Bulevar de El Ejido o calles de ancho superior a 30 metros, en cuyo caso podrá superarse dicha altura previa justificación de la idoneidad del proyecto. Igualmente estará exceptuado del cumplimiento de dicha altura aquellas propuestas de edificios en las cuales la ocupación en parcela no sea superior al 50%.

- c) Se exigirá un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios y no solo en cuanto a materiales, calidad y envejecimiento, sino en cuanto al acabado, remates y ejecución.
- d) Se estudiarán los sistemas de ahorro energético pasivos (creación de sombras, parasoles, pérgolas y color), buscando soluciones ejemplares para el resto de edificios. Se evitarán las grandes superficies acristaladas, impropias del clima local.
- e) Estarán sometidos a la limitación de edificabilidad o aprovechamiento.
- f) No podrán generar medianerías vistas.
- g) Se tramitará convenio urbanístico en donde se establezcan las contraprestaciones al Ayuntamiento, si este las requiriese.

Artículo 3.8.17. Elementos visibles.

Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en todo tipo de elementos visibles, entre los que se incluyen:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, como por haberse transformado el uso de un predio colindante o espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores (cuando proceda) o su decoración.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene. Cuando dichos espacios libres existentes en la actualidad, se encuentren ajardinados o arbolados y sean visibles desde la vía pública, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su dimensión.

c) En solares sin vallar o vallados, deberá el propietario mantener su limpieza, proveyendo cuanto sea preciso para evitar acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Artículo 3.8.18. Decoro de fachadas de edificaciones y construcciones.

1. Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal, deberá mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Con estos fines enunciados se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:

a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.

b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier otro material visto de acabado, en los paramentos de fachada.

c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

Artículo 3.8.19. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total.

2. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de la licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten.

3. Si fuera absolutamente necesaria la sustitución de algún árbol existente, se procederá, bien a su trasplante si ello es posible, o bien a su sustitución por otro árbol de especie y porte análogos. El emplazamiento del nuevo arbolado será determinado por el Ayuntamiento.

4. La necesaria sustitución del arbolado existente, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será a cargo del responsable de la pérdida. Será sustituido a ser posible, por especies iguales a las antiguas, u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad, siempre del mismo porte.

Artículo 3.8.20. Publicidad exterior.

Sin perjuicio de lo que puedan establecer unas Ordenanzas Municipales específicas de Publicidad, se dispone lo siguiente:

1. En suelos urbanos solo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción.

2. Los anuncios de comercios u oficinas, se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos y banderines.

3. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales, de actividades municipales, o propias de las fiestas locales.

4. Cuando la obra en construcción y el vallado de solares se encuentre en el entorno visual de cualquier edificio o espacio urbano de interés, el Ayuntamiento podrá prohibir la publicidad a que se refiere el número precedente.

Artículo 3.8.21. Marquesinas.

Se permite la construcción de marquesinas permanentes exclusivamente en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones acordes con la totalidad de la fachada del edificio.

c) La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será de 3,00 metros. El saliente de la marquesina no será mayor que el vuelo permitido y se retranqueará 40 cm como mínimo del borde de la acera. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no cause lesión al arbolado existente, ni constituya peligro para el tráfico.

d) En las marquesinas se integrarán todo tipo de instalaciones permitidas, tanto necesarias como previstas, tales como publicidad de locales en especial y climatización, que no podrá verter por goteo a la acera.

Artículo 3.8.22. Portadas, escaparates y vitrinas.

Se permiten portadas, escaparates y vitrinas, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 5 cm, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

b) El saliente de decoración de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

Artículo 3.8.23. Toldos.

1. En cualquier punto, la altura libre sobre la rasante de acera, será de 2,20 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, sin sobrepasar los 3,00 metros y respetando en todo caso el arbolado.

2. Si los toldos fueran fijos, tendrán consideración de marquesina.

Artículo 3.8.24. Muestras.

1. Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

2. Su saliente máximo será de 10 cm y de 5 cm si están a menos de 3 metros de altura, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los materiales que sean de rápido envejecimiento.

b) En planta baja podrán ocupar la franja o dintel entre cada hueco y la planta superior, dejando libres los macizos y las jambas de los huecos. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima de 0,40 metros.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,70 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco. No podrán reducir la superficie de iluminación de huecos. Su diseño estará perfectamente integrado con el diseño de la fachada.

d) Los anuncios podrán colocarse en la coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 2,00 metros y debiendo ejecutarse con letra suelta.

e) En los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, integrándose en todo caso en la ordenación de la fachada.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 2,50 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación, en caso de tener más de un m. de alto, la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o a 30 metros si lo tuvieran enfrente o les afectara la luz.

g) En los muros medianeros que queden al descubierto y cumplan las condiciones de las ordenanzas y en particular las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras justificándose su integración al entorno urbano.

Artículo 3.8.25. Banderines.

1. Se entiende por tales, los anuncios perpendiculares u oblicuos al plano de fachada.

2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los vuelos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura igual a su espesor.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 metros del anuncio.

Artículo 3.8.26. Otros elementos publicitarios.

En casos de anuncios singulares por su emplazamiento o visibilidad desde vías públicas o por molestias que traspasen los límites señalados y otros no contemplados por esta normativa, la concesión de licencia será discrecional y provisional, subordinada al cumplimiento de los objetivos estéticos y ambientales.

Se debe prohibir la publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras del estado permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios, indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento General de Carreteras 1812/1994, de 2 de Septiembre.

Artículo 3.8.27. Consideraciones estéticas y ambientales en nuevas actuaciones urbanísticas.

1. Las normas incluidas en este Artículo serán de aplicación a toda figura de planeamiento que ordene edificaciones, incluyendo Unidades de Ejecución y Estudios de Detalle. Especialmente cuidadosas serán las intervenciones en la franja litoral, en perspectivas abiertas, en bordes urbanos y en las travesías o centros de poblaciones.

2. Toda nueva actuación urbanística, al igual que sucede con las edificaciones, tendrá que optar por singularizarse como unidad autónoma, o bien integrarse en la trama colindante. En cualquier caso, de no venir definido en este Plan, serán los servicios técnicos municipales quienes adopten la decisión. Para ello se basarán en la potencia o debilidad de dicha trama adyacente, en la centralidad o no de la actuación o en consideraciones de jerarquía de espacios urbanos.

3. Deberán analizarse los límites visuales del lugar desde los puntos de vista más frecuentes o destacados, deduciendo qué debe mantenerse, potenciarse, qué perspectiva abrir o cerrar, qué siluetas del paisaje respetar, etc. Todos los elementos analizados del paisaje rural y urbano, así como sus patrones característicos (abierto, cerrado, soleamiento, exposición al viento, vista del mar, etc.) incluyendo arbolado, caminos, eras, elementos singulares, etc. y edificaciones existentes, figurarán reflejados en la correspondiente memoria y planos de información.

4. La solución que se adopte deberá justificar los aspectos siguientes:

a) Coherencia entre lo analizado en el punto anterior y la respuesta desde el diseño urbano.

b) Identidad formal de la trama urbana de nueva creación, atendiendo a la necesaria jerarquización de calles, plazas y espacios, según su función (calle peatonal, acceso a viviendas, plaza central, viario principal, conexión de calles, aceras, aparcamientos, calzadas, mobiliario urbano).

c) La existencia de plazas, ajardinadas o arboledas, obedecerá a criterios de centralidad en la propia unidad, o a necesidades de la trama colindante (ausencia de tales espacios en las proximidades, o por el contrario, existencia de una secuencia que debe continuarse). La demostración de este apartado se reflejará en planos a escala 1:2.000.

d) Será un factor decisivo de diseño el soleamiento de la edificación, de forma que toda vivienda reciba al menos 2 horas diarias de sol en 2 de sus habitaciones vivideras. En toda azotea de edificio, deberá poder captarse directamente la energía solar en invierno.

e) Los espacios públicos se representarán en planta a escala mínima 1:500 y se estudiará la proporción de sus secciones, soleamiento en aceras anchas y plazas adecuadas a cada caso. Estos espacios deberán poseer un carácter estructurador de la trama y no residual, como mero estándar de cesiones obligatorias.

Artículo 3.8.28. Condiciones de las instalaciones de antenas de telefonía y radio en suelo urbano.

1. Se incluyen dentro de la definición de antenas de telefonía y radio, todas aquellas instalaciones vistas que pudieran situarse sobre las cubiertas de los edificios y solares, y cuya finalidad es la de dar cobertura a los servicios que prestan los distintos operadores. Se incluyen también las antenas de radioaficionados y emisoras de radio.

2. En las zonas con ordenanza residencial, se prohíbe cualquier tipo de instalación de antenas que pudieran situarse en las cubiertas de los edificios, a excepción de las antenas de captación de señales de TV y captación de emisoras de radio, individuales o comunitarias. Se extiende esta prohibición a las que pudieran instalarse en solares sin edificar.

3. En las zonas con ordenanza de actividades económicas, se permite la instalación de cualquier tipo de antenas, con una limitación de altura de 30 metros medidos desde la base hasta el punto más alto de la antena. Los mástiles serán de tipo tubular, quedando expresamente prohibidos los de celosía o de estructuras triangulares.

4. Se prohíben en todas las zonas las instalaciones de antenas parabólicas en las fachadas de los edificios, debiendo situarse en las cubiertas de los edificios.

CAPÍTULO 3.9. NORMAS RELATIVAS A LA GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y TERRITORIAL EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

Artículo 3.9.1. Condiciones medioambientales en los proyectos de urbanización y edificación.

1. Condiciones medioambientales son las que se imponen a los proyectos de urbanización edificación y construcción con objeto de garantizar la ausencia de impactos sobre el medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos o cualquier otra circunstancia.

2. Las condiciones medioambientales son de aplicación además de a los proyectos de urbanización a las obras de nueva planta, las de acondicionamiento y las de reestructuración. Serán asimismo de aplicación para el resto de las obras en los edificios en los que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma.

3. Los proyectos de urbanización, deberán contar antes de su aprobación definitiva, con el informe favorable o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca, en lo relativo a posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a sus Zonas de Servidumbre y de Policía, así como a las limitaciones que pudieran derivar de la existencia de Zonas inundables, todo ello con los procedimientos establecidos a tal efecto en las disposiciones que se derivan de los siguientes textos legales:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la ley de Aguas.
- Real Decreto 1986/849, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Plan Hidrológico de Cuenca
- Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Los proyectos de urbanización, construcción y edificación deberán incorporar las determinaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de las medidas de carácter ambiental y territorial exigidas, entre otras las siguientes:

- a) La existencia de la dotación de agua necesaria para abastecimiento urbano y riego de zonas verdes así como la ausencia de impacto significativo sobre los recursos hídricos.
- b) La correcta gestión de las aguas residuales que procedan de los usos y actividades de implantación y la disposición de los elementos infraestructurales necesarios para posibilitarlo, incluyendo las de pretratamiento antes de evacuación a red de aquéllas que por su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas no puedan tratarse en las E.D.A.R.
- c) La integración ambiental de los proyectos paisajísticos y de ajardinamiento de acuerdo con lo dispuesto por el POTPA y por este mismo PGOU, procurando siempre la utilización de especies vegetales autóctonas.

d) La separación funcional y amortiguación de impactos potenciales mediante el correcto diseño de las zonas ajardinadas y la construcción de pantallas vegetales entre las áreas dedicadas a usos residenciales y a industrial – terciario, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el POTPA y en este mismo PGOU.

e) La adecuación a las determinaciones establecidas en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

f) Las determinaciones ambientales de prevención, protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU se incorporarán detalladamente al proyecto con su correspondiente dotación económica, que será pormenorizada en aquéllas que puedan ser descompuestas mediante unidades de obra. Su inclusión deberá ser específicamente acreditada por el técnico responsable de la redacción del proyecto urbanístico o de edificación mediante una certificación que deberá incluirse como Anejo en el Programa de Vigilancia Ambiental. La autoridad local ejercerá las competencias de vigilar el cumplimiento de estas medidas, en lo relativo a los siguientes aspectos:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- Control de los cambios de aceites de la maquinaria en obra.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.
- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.).

g) Un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de Recepción de la Obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones. El Plan de Restauración abarcará al menos los siguientes aspectos:

- Análisis de las áreas afectadas durante las fase de obra, tales como:
 - Instalaciones auxiliares.
 - Áreas de préstamo, acopio o vertido de materiales.
 - Red de drenaje afectada.
 - Accesos y vías abiertas para la obra
 - Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
- Detalle de las medidas correctoras proyectadas para la integración paisajística de las zonas afectadas:
 - Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
 - Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
 - Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.
 - Nueva red de drenaje de aguas pluviales.

5. Los proyectos de construcción y ejecución de campos de golf tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- a) Deberá incorporar un balance hídrico mensualizado de las demandas de agua para riego y una descripción detallada de las soluciones de abastecimiento y del origen y titularidad de los recursos hídricos que se proponen emplear. Así, se deberá garantizar la utilización exclusiva de aguas residuales depuradas para riego y demostrar fehacientemente la existencia del caudal necesario y la proyección de las infraestructuras necesarias para posibilitar su adecuado uso.
- b) La concesión del caudal de aguas a reutilizar en el riego de campos de golf se tramitará ante el Órgano de Cuenca correspondiente y su autorización condicionará la aprobación definitiva del proyecto constructivo para el que se solicita.
- c) Se exigirá un detallado Plan de Manejo de fertilizantes y productos fitosanitarios que garantice la inexistencia de afecciones potenciales a las especies de flora y fauna, procurando el menor uso posible de los mismos y un manejo integrado.
- d) Incorporará un Plan de Vigilancia Ambiental que garantice el adecuado control analítico de la calidad físico – química y biológica de las aguas subterráneas en los puntos del acuífero receptores potenciales de los efluentes procedentes de la percolación de las aguas de riego.

6. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarquen entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

c) El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de Recepción de la Obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

Artículo 3.9.2. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables que cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado, solamente podrán instalarse actividades autorizadas por las condiciones particulares de uso de las zonas de suelo urbano.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales, deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o en general, que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas, y de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Protección Contra la Contaminación Acústica.

e) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego que establezca la normativa vigente.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

4. Se consideran incompatibles en suelo urbano, la permanencia de animales no domésticos en corrales y similares, los usos ganaderos en general, así como la permanencia y el paso por las vías públicas de ganaderías trashumantes por su propio pié. Se permite en cambio la estancia de animales en tiendas de venta y clínicas veterinarias, debiendo adoptarse las medidas precisas para evitar molestias y olores al exterior de los establecimientos. Se permite el uso de hospital veterinario en zonas de ordenanza AE1.

Artículo 3.9.3. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferente de aquéllos que origine las perturbaciones.

Artículo 3.9.4. Condiciones de la emisión de ruidos.

1. Límites en el interior de edificios:

a) En el interior de los locales de una edificación, el Nivel Acústico de Evaluación (N.A.E.) expresado en dB(A), no deberá sobrepasar como consecuencia de la actividad, instalación o actuación ruidosa, los valores de la Ordenanza Municipal de Contra la Contaminación Acústica siguientes:

LÍMITES DE INMISIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES			
ACTIVIDAD		RECEPCIÓN MÁXIMA (dBA)	
		DÍA (7-23 HORAS)	NOCHE (23-7 HORAS)
EQUIPAMIENTO	SANITARIO Y BIENESTAR SOCIAL	30	25
	CULTURAL Y RELIGIOSO	30	30
	EDUCATIVO	40	30
	PARA EL OCIO	40	40
SERVICIOS TERCIARIOS	HOSPEDAJE	40	30
	OFICINAS	45	35
	COMERCIO	55	45
RESIDENCIAL	HABITACIONES VIVIDERAS	35	30
	PASILLOS, ASEOS, COCINAS	40	35
	ZONAS DE ACCESO COMUN	50	40

b) A tales efectos, se habrán de tener en cuenta aspectos tales como la zonificación, tipo de local, horario de funcionamiento, y ruido de fondo existente.

c) Cuando los valores límite de ruidos expresados en la tabla anterior, sean inferiores al ruido de fondo medido en la zona a considerar, este último será considerado como valor máximo del N.A.E.

d) El Nivel Acústico de Evaluación (N.A.E.) es un parámetro que trata de evaluar las molestias producidas en el interior de los locales por ruidos fluctuantes procedentes de instalaciones o actividades ruidosas.

Su relación con el nivel equivalente (Leq) se establece mediante:

$$N.A.E. = Leq + PA$$

Siendo A un coeficiente de corrección, definido por el valor numérico mayor entre los posibles índices correctores definidos en el Reglamento y Ordenanza Municipal de Protección Contra la Contaminación Acústica, siguientes:

L90 es el nivel alcanzado o sobrepasado el 90% del tiempo, debido a la actividad evaluada, en el local receptor, sin funcionar la fuente ruidosa, manteniendo los condicionantes del entorno en la medición (Ruido de fondo), determinándose los valores de P mediante la siguiente tabla:

L90	P
≤ 24	5
25	4
26	3
27	2
28	1
≥ 29	0

2. Límites en el exterior de edificios

a) Las actividades, instalaciones o actuaciones ruidosas no podrán emitir al exterior de los locales donde estén ubicados, un Nivel de Emisión al Exterior (N.E.E.) superior a los expresados en el Anejo del Reglamento de Calidad del Aire, que se reproduce a continuación, atendiendo a la zonificación y al horario de funcionamiento, y excluyendo el ruido de fondo existente.

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR DE LAS EDIF.		
ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA (dBA)	
	DÍA (7-23 HORAS)	NOCHE (23-7 HORAS)
ZONAS CON ACTIVIDADES COMERCIALES	70	60
ZONA CON RESIDENCIA, SERVICIOS TERCIARIOS NO COMERCIALES O EQUIPAMIENTOS NO SANITARIOS, PATIOS Y ZONAS VERDES COMUNES	65	55
ZONA CON ACTIVIDAD INDUSTRIAL O SERVICIO URBANO EXCEPTO SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN	75	70
ZONA DE EQUIPAMIENTO SANITARIO	60	35

b) Para los supuestos en que los valores límite del N.E.E. indicados en la tabla anterior sean inferiores al ruido de fondo medido en la zona a considerar, este último será considerado como valor máximo del N.E.E.

c) El Nivel de Emisión al Exterior es el nivel de ruido medido en el exterior del recinto donde está ubicado el foco ruidoso, que es alcanzado o sobrepasado el 10% del tiempo de medición (L10), medido durante un tiempo mínimo de 15 minutos, habiéndose corregido el ruido de fondo.

d) En aquellos casos en que no se puedan definir zonas por no existir un uso predominante, así como en aquellas zonas en que exista más de un uso, se atenderá al uso existente menos permisivo con las emisiones sonoras, atendiendo, tanto al planeamiento urbanístico, como a la realidad de usos implantados, sin que sean tenidas en cuenta a tales efectos las actividades, usos, y edificaciones ilegales.

Artículo 3.9.5. Vibraciones.

Los límites de emisión de vibraciones, se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Protección Contra la Contaminación Acústica.

Artículo 3.9.6. Deslumbramientos.

En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otras.

Artículo 3.9.7. Condiciones de la emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o que deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias, que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los puntos en que dichos efectos sean más aparentes.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

4. En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será del 1% en la escala de Ringelmann, o del 2% en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasado, en instalaciones que no utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 3.9.8. Condiciones para declaración de zonas saturadas por concentración de actividades.

Cuando la concentración de actividades clasificadas, pudieran dar lugar a molestias a los vecinos de un área determinada, el Ayuntamiento podrá acordar la declaración de zona saturada a efectos medioambientales, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Municipal Contra la Contaminación Acústica.

CAPÍTULO 3.10. CONDICIONES DE APLICACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

Artículo 3.10.1. Condiciones generales para el desarrollo de las infraestructuras urbanas.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora, los Servicios Técnicos municipales y las empresas suministradoras o concesionarias, en su caso.

2. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesario la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones, la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre las instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de Utilidad Pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

3. Las ordenanzas particulares del Planeamiento de Desarrollo podrán establecer condiciones diferentes de las aquí determinadas que deberán justificarse por las condiciones de singularidad de las actuaciones y su adecuación a las mismas. En ningún caso se autorizarán aquellas que supongan una merma de calidad de las instalaciones urbanas.

Artículo 3.10.2. Condiciones generales de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Comprende este artículo las condiciones de los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, así como aquellas instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. En el suelo urbano o urbanizable, no se podrán colocar en ningún caso, instalaciones aéreas de alta, media o baja tensión.

3. Los proyectos de urbanización, contemplarán las modificaciones de las redes eléctricas, necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano.

4. En el suelo urbano, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento cuando estén ejecutadas las obras que definan alineaciones y rasantes o se hicieran simultáneamente.

5. Los centros de transformación, se dispondrán en edificios debidamente adecuados a tal fin. Estos centros no podrán situarse dentro de las zonas verdes públicas.

Artículo 3.10.3. Condiciones de diseño para urbanización de calles.

1. En los proyectos de urbanización y de obras ordinarias que comprendan pavimentación de calles y aceras, siempre que sea técnicamente posible y salvo que los Planes Parciales o Especiales, justificadamente indiquen otras condiciones, se observarán los siguientes criterios de diseño:

a) Se establece un ancho mínimo de las calles de tráfico rodado de nueva creación en suelos sujetos a planeamiento de 10 metros, para el viario comprendido en una malla cuya separación entre ejes sea de 100 mts. o más. Para el viario interior a esta malla el ancho mínimo será de 8 mts.

b) En general queda prohibido el establecimiento de viarios públicos en fondo de saco, salvo que cumplan los siguientes requisitos:

- Ancho mínimo de calzada 7 metros.

- Ancho mínimo de aceras 1,35 metros.

- El fondo deberá disponer un ensanche que permita un radio de giro mínimo de 6,50 metros con un carril de 4 metros de ancho mínimo.

c) En función del ancho de la calle, se establecen los siguientes criterios para ejecución de aceras:

- Calles de ancho igual o menor de 6 metros: Se diseñarán sin aceras, con tratamiento especial de solado y con uso peatonal o de coexistencia.

- Calles de ancho entre 8 y menos de 10 metros: Ancho mínimo de acera de 1,35 m incluido el bordillo.

- Calles con ancho entre 10 y menos de 12 metros: Aceras mínimas de 2,15 metros, con aparcamientos en su caso, en línea de 2,10 por 4,20 m, alternos sin protección de bordillos.

- Calles con ancho entre 12 y menos de 18 metros: Aceras de ancho 3,00 m mínimo, con una o dos direcciones de circulación, con aparcamientos a uno o ambos lados, en línea o batería. En el caso de aparcamientos en línea a ambos lados, llevarán un alcorque cada 10 metros entre el espacio de aparcamiento y un caz de 5 cm de ancho junto al bordillo que irá uniendo todos los alcorques. Cuando se trate de aparcamiento en batería, los árboles irán cada 8 metros. En caso de tramos de calle de longitud igual o superior a 80 metros, los bordillos llevarán salientes de acera cada 40 metros de aparcamiento y en una longitud de 8 metros, dotándose de una fila de dos árboles y dos asientos por cada ensanche o saliente.

- Calles de ancho superior a 18 metros: Dependiendo de la importancia del tráfico, llevarán o no aparcamientos. Las aceras serán de 4,20 metros como mínimo, con una o dos filas de arbolado, con interdistancias entre 5 y 10 metros y salientes como en el apartado anterior, siendo en este caso el saliente de 15 m de longitud.

d) Criterios para modificación de bordillos: Cuando las aceras existentes en suelo urbano no se ajusten a los criterios indicados en el punto anterior, la modificación de los bordillos y anchos de acera, solo podrá llevarse a cabo cuando se trate de obras ordinarias de urbanización. En el caso de licencias de obras de edificación que impliquen ejecución de infraestructuras, no podrá modificarse el ancho de bordillos existentes en la actualidad, salvo que la actuación edificatoria sea sobre fachadas de manzana completa.

e) En suelos residenciales se procurará que ninguna alineación de manzana tenga una longitud superior a 80 mts.

2. Se estudiará el trazado longitudinal de la rasante de las calles, estableciendo preferencias según el tráfico, usos e intensidades y adecuando la rasante de las menos importantes a las de las principales. La pendiente máxima será del 6% en vías de primera importancia, del 10% en las secundarias y del 14% para vías elementales rodadas.

3. Los árboles serán necesariamente de sombra, frondosos y resistentes, según determinen los servicios técnicos municipales.

4. No podrá existir ningún estrechamiento puntual de las aceras superior al 50% de su ancho, siendo el mínimo paso libre de 1,20 metros.

5. En las plazas de nuevo diseño, se procurará colocar árboles de porte elevado y carácter simbólico (araucarias, jacarandas, ficus, etc.).

6. Se tendrán en cuenta las limitaciones al diseño del viario incluidas en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, que contiene las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Artículo 3.10.4. Instalaciones urbanas.

Todas las conducciones para instalaciones urbanas de alumbrado público o alumbrado privado, de telefonía, o cualquier otras que se pretendan implantar y que discurran por las calles o espacios libres, deberán ir enterradas, con los adecuados registros, basándose en las Normas Tecnológicas. Se exceptúan los sectores de uso exclusivo industrial.

Artículo 3.10.5. Mobiliario urbano.

El Ayuntamiento velará por una adecuada calidad estética, con diseños dignos y que velen por la seguridad de los kioscos, tenderetes, asientos, farolas, papeleras, cabinas de teléfonos, soportes publicitarios, buzones, jardines, marquesinas y en general en todos los elementos urbanos. Se impedirá la colocación de instalaciones que constituyan obstáculos en aceras y sendas peatonales.

Artículo 3.10.6. Medidas de mejora del viario.

1. Se podrán señalar itinerarios de carriles de bicicletas, bien exclusivos en calles peatonales o en calles con tráfico motorizado. Se habilitarán estacionamientos para bicicletas en las áreas de mayor concentración de zonas escolares y comerciales. Se podrá formular un Plan Especial de itinerarios para ciclistas, tanto urbanos como municipales o comarcales.

2. Será preceptivo plantar árboles en las áreas de estacionamiento en superficie siempre que el ancho de las aceras lo permita, dispuestos entre cada 3 plazas en batería o cada 2 plazas en línea, con alcorques y protecciones adecuadas. De estas plazas existirá un porcentaje destinado a minusválidos, con la señalización, dimensiones y número que se establece en el Decreto 72/1992 sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte o norma que la sustituya.

3. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para protección del viento, sol y lluvia, con banco de espera que permita el descanso de los usuarios.

4. Se iluminarán intensivamente los pasos de cebra, debiendo mantenerse en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.

5. Se tendrá especial observancia de que la altura mínima de las señalizaciones y otros elementos que puedan suponer un obstáculo, sea de 2,50 metros.

6. La instalación de cabinas telefónicas se ejecutará de manera que no supongan obstáculos al paso de peatones, estando sometidas a obtención de licencia municipal, exigible a las compañías instaladoras.

Artículo 3.10.7. Diseño de parques y jardines.

1. Se procurará que el diseño de jardines, parques y plazas, potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca la plantación de césped y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento. Se prohíbe expresamente el uso de plantas de pinchos o peligrosos para niños y animales, así como elementos que ofrezcan peligro. Se diseñarán sendas o zonas con pavimentos resistentes y zonas con albero, sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles con balsas de arena. La elección del pavimento resistente considerará siempre la incidencia del soleamiento y su capacidad de absorción y reflexión, prefiriéndose el ladrillo, grava, etc., a las baldosas hidráulicas.

2. Condiciones a observar en el diseño de parques y jardines:

a) Evitar la dispersión de zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras de parterres, concentrándose en superficies que puedan ser utilizables por el público, en donde se puedan producir estancias de personas, con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima local.

b) El arbolado de alineación en las aceras de calles se plantará en aceras de anchura mínima de 3,00 metros. Serán de fuste recto hasta una altura de 3,00 metros, en donde se iniciará su copa.

c) En la elección de especies de jardín, se procurará que sean adecuadas al clima, evitándose el empleo de especies que puedan producir sobrecoste en la conservación de las mismas.

d) En la formación del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo, tales como alumbrado, sistemas de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para conservación y cuantas otras construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

e) En el alumbrado de parques y jardines, se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a 7 lux en servicio y la uniformidad superior a 0,2.

f) La pendiente máxima del jardín será del 30% en taludes no accesibles. En las zonas de paseos la pendiente máxima será del 6%.

g) Se establecerán instalaciones de riego para consumo mínimo de 20 m³ por hectárea. Las bocas de riego se ejecutarán con los materiales y modelos normalizados por el Ayuntamiento. h) El diámetro mínimo de las tuberías serán de 60 milímetros. La distancia entre bocas de riego no superará los 25 metros.

i) Cuando existan pasos de tránsito de tráfico rodado para cruzar el jardín, deberán preverse pavimentaciones a base de adoquines resistentes de hormigón o piedra natural.

j) La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de 15 unidades por hectárea de urbanización. Se emplearán los modelos en uso por el Ayuntamiento.

k) La dotación de juegos infantiles deberá establecerse con un mínimo de 5 aparatos por hectárea de parque o jardín. Deberán proyectarse de manera que satisfagan el recreo y expansión de los niños. Además serán resistentes a la intemperie y ante otros posibles usos.

Artículo 3.10.8. Condiciones técnicas a cumplir en las obras de urbanización.

1. Viales.

a) Los viales se ejecutarán en forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito, para lo cual se realizará el correspondiente estudio de tráfico.

b) Los pavimentos se realizarán de manera que sean capaces de resistir el tráfico previsto para cada vía. Se tendrá en cuenta la capacidad portante del suelo, siendo para ello preceptivo realizar los ensayos de suelo que sean necesarios. En cualquier caso, no serán admisibles secciones estructurales de firmes con espesores inferiores a 0,29 metros sobre la explanación del terreno. De este espesor, corresponderán 20 cm a una base de zahorra artificial tipo Z-1, y a continuación dos capas de aglomerado asfáltico en caliente, de espesores 5 cm la capa intermedia y 4 cm la capa de rodadura, con dimensiones máximas de árido de 20 mm la capa intermedia y 12 mm la capa de rodadura.

c) La pendiente transversal de la calzada no será mayor del 3% y la pendiente longitudinal no será inferior al 0,5%

d) La pavimentación de las aceras, deberán reunir las siguientes condiciones mínimas:

- La separación entre calzada y acera se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. En caso de que se establezca una diferencia de nivel, se materializará mediante encintado con bordillo de hormigón prefabricado tipo bicapa, de sección 15x35 cm, de 1 m de longitud, debiendo sobresalir de la rasante de la calzada 10 cm como mínimo y 14 cm como máximo. El bordillo se asentará sobre una capa de hormigón de 10 cm de espesor, que lo cubrirá hasta una altura de 10 cm desde la base de éste.

- Las aceras tendrán una sección estructural que responderá a los siguientes criterios mínimos: regularización con zahorra natural con espesor mínimo de 10 cm y capa de asiento de hormigón de resistencia mínima 150 Kg/cm² y espesor de 10 cm.

- El solado se realizará con baldosas hidráulicas del tipo dieciséis pastillas para aceras. En cualquier caso el pavimento de las zonas de circulación peatonal no presentará obstáculos para ésta.

- La pendiente transversal en tramos de acera sin rebajes, será del 1%, incrementándose al 2% en pasos de peatones y accesos a garajes en los que está autorizado el rebaje.

e) Se cumplirán en todo caso las condiciones establecidas en el Reglamento de Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía, o norma que lo sustituya.

2. Abastecimiento y distribución de agua potable.

a) El cálculo del consumo diario medio se realizará con base a dos sumandos:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 250 litros/habitante/día.

- Agua para riegos, piscinas y otros usos, conforme establezca la ordenación.

b) En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 350 litros. El caudal punta para el cálculo de la red deberá ser 2,4 veces el consumo diario medio.

c) Será preciso demostrar por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal o particular existente, o de manantial propio.

d) Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial en el caso de captación no municipal.

e) En caso de captación no municipal, deberá disponerse además entre ésta y la red de distribución, un depósito regulador con capacidad para almacenar el consumo diario como mínimo, en el que incluirá aparatos dosificadores de cloro.

f) Los materiales de las tuberías podrán ser cualquiera de los admitidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas para Abastecimiento de Poblaciones del Ministerio de Medio Ambiente. Las secciones se calcularán de manera que en cualquier punto de la red la columna de agua sea superior a 10 metros, por encima del último forjado.

g) Conectada a la red de abastecimiento, deberán disponerse bocas de riego de 45 mm de diámetro, de forma que desde cualquier punto de cualquier manzana se disponga de un punto de riego a menos de 25 metros. Asimismo deberán disponerse bocas de incendio instaladas en las aceras en superficie, compuestas por dos tomas de 75 mm y una toma de 100 mm dotadas de mecanismos que impidan la salida del agua en caso de golpeo y protegidas con carcasa metálica color rojo dotada de cierre. En lugares en que el ancho de acera sea inferior a 2 m podrá autorizarse una sola boca de 100 mm bajo acera colocada en una arqueta con tapa de fundición pintada en rojo. Cualquiera que sea el tipo de boca instalada se situarán de forma que en cualquier punto de la urbanización exista una de ellas a menos de 150 metros.

h) La red de distribución podrá ser del tipo ramificada, no obstante, deberá establecerse anillos que cierren varias manzanas de forma que puedan aislarse de la red general.

i) Las conexiones a la red general deberán efectuarse mediante pozos de registro en los que se dispondrá obligatoriamente una válvula de cierre en la ramificación, pudiendo exigirse, según los casos, otra válvula en la red general de la que se toma.

j) Los pozos de registro deberán ser de hormigón con las características siguientes:

- La parte inferior será un cilindro de 1,00 metro de diámetro interior y altura variable de forma que permita albergar la tubería y las válvulas.

- La parte superior será un tronco asimétrico de base mayor de 1,00 metros de diámetro interior y base menor de 0,60 metros, teniendo en una zona generatrices comunes con el cilindro, donde se colocarán pates a 15 cm para facilitar el acceso.

- El registro irá cubierto con una tapa de fundición de 0,60 metros de diámetro y 140 kg. de peso en la que en su perímetro se leerá la inscripción ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO y en el centro se dispondrá el escudo de El Ejido.

- Tanto la solera como los alzados tendrán un espesor mínimo de 0,20 metros.

k) La red de distribución se colocará de manera que la profundidad de la tubería medida desde la generatriz superior hasta la rasante del terreno, sea superior a 1,00 metro. El trazado de la red discurrirá por la calzada a una distancia de la red de alcantarillado de 1/3 del ancho de la calle, y a un nivel superior al de ésta.

l) Las acometidas a la red de abastecimiento deberán adaptarse al modelo normalizado por el Ayuntamiento.

3. Evacuación de residuales y pluviales.

a) El sistema de evacuación de residuales y pluviales será separado. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En las zonas donde la topografía del terreno no permita esta solución, deberán impulsarse al colector de uso público y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma. Hasta la puesta en funcionamiento de la red municipal de saneamiento, deberá proyectarse la depuración y eliminación de las aguas residuales producidas en la propia unidad de ejecución.

b) La red de residuales se calculará conforme a los siguientes criterios:

- El cálculo de caudales se hará en base al consumo de agua para uso doméstico, es decir, 250 litros/hab/día con un caudal punta de 2,4 veces el consumo medio diario.

- La velocidad del agua para el caudal de cálculo será menor o igual a 3,00 m/sg y para el caudal medio mayor o igual a 0,5 m/sg.

- El caudal mínimo a considerar será de 10 lts/sg, correspondiente a una descarga doméstica.

- Se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de direcciones y de rasante y en alineaciones rectas cada 40 metros, como máximo, con las mismas características de los descritos para la red de abastecimiento cuya tapa tendrá la inscripción perimetral siguiente ALCANTARILLADO DE EL EJIDO y en el centro se dispondrá el escudo de El Ejido.

- Las tuberías podrán ser de cualquiera de los materiales admitidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas para Saneamiento, del Ministerio de Medio Ambiente.

- Los diámetros mínimos a emplear serán de 250 mm.

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viario y de los espacios libres de uso público, situándose a una distancia de la red de abastecimiento de 1/3 del ancho de la calle, y a un nivel inferior al de ésta.

b) Las acometidas a la red de saneamiento deberán adaptarse al modelo normalizado por el Ayuntamiento.

4. Servicio eléctrico.

a) Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes:

- El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT e IC y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

- El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente tanto en la Memoria del proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.

- En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 100 w/m², con un mínimo por abonado de 2.200 w.

- En edificios destinados a usos industriales, la carga mínima será de 125 w/m² como mínimo.

- La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en la mencionada instrucción, y en el cálculo de las redes, se tendrá en cuenta para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes de simultaneidad que se disponen en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

b) No se autoriza la ubicación de los centros de transformación en los espacios libres de uso y dominio público, ni en las parcelas destinadas a dotaciones públicas, excepto en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en los que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. También podrán autorizarse la ubicación de los centros de transformación en los espacios libres de uso y dominio público, en urbanizaciones destinadas a Actividades Económicas exclusivamente, en las que el uso de dichos espacios es reducido. En estos casos, la

autorización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc..., que aconseje la dinámica urbana. En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del segundo sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro y no ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar, con las excepciones indicadas.

c) Los centros de transformación no podrán situarse con accesos a través de portales de viviendas. Cuando se sitúen en bajos de edificios residenciales, su acceso será exclusivo a través de la vía pública.

d) La red de distribución de energía eléctrica será subterránea, instalada a 0,60 metros de profundidad como mínimo bajo las aceras, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 metros, protegiéndose con una capa de hormigón. Se utilizarán conductos para su canalización y se proyectará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y con las Normas propias de la compañía suministradora de electricidad.

e) Los conductos de canalización de la red de distribución tendrán un diámetro de 120 mm, para un circuito (4 hilos), 150 mm, para dos circuitos (8 hilos) y dos de 150 mm, para más circuitos. El material de los conductos será de fibrocemento, hormigón o cerámicos. Se dispondrán arquetas de registro cada 40 metros como máximo y en los cambios de dirección, cubiertas con marco y tapa de fundición de hierro con la inscripción ENERGIA ELECTRICA. En cualquier caso, las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con las indicaciones de la Compañía Suministradora.

5. Alumbrado público.

a) El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana, debiendo ajustarse a las siguientes características:

- El cálculo se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y las Normas Tecnológicas I.E.E.

- La Instalación será subterránea utilizándose canalizaciones de PVC, fibrocemento, hormigón o cerámicos de 90 mm, de diámetro como mínimo, a una profundidad no inferior a 60 cm bajo las aceras, debiendo protegerse en los cruces de calles con una capa de hormigón de 10 cm, de espesor. Se dispondrán arquetas de registro cada 40 metros como máximo y en los cambios de dirección, cubiertas con marco y tapa de fundición de hierro con la inscripción ALUMBRADO PUBLICO. Podrán admitirse instalaciones aéreas, grapeadas sobre fachadas, en aquellas urbanizaciones existentes o en zonas parcialmente consolidadas por la edificación.

- Se proyectará la red con dos circuitos independientes para conseguir un apagado parcial alternativo, o con mecanismos de reducción de consumo.

- Los cuadros de mando se situarán de tal forma que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Estarán provistos de los siguientes elementos:

- Cortacircuitos seccionadores.
- Interruptor automático diferencial.
- Conmutador para mando manual o automático.
- Interruptor horario fotoeléctrico con un encendido y dos apagados.
- Contactores.
- Fusibles calibrados de protección, a la salida de cada circuito
- Toma de tierra.
- Equipo de medida de energía activa, reactiva y en horas valle.

El nivel técnico de iluminación será tal que satisfaga los siguientes parámetros mínimos:

VALORES MÍNIMOS DE SERVICIO				
PARÁMETROS	PARA TRÁFICO RODADO		PARA PEATONES	
	Adecuado	Mínimo seguridad	Vías con tráfico rodado	Zonas exclusivas peatonales
ILUMINANCIA	20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
UNIFORMIDAD MÍNIMA	1:3	1:3	1:4	1:6
DESDOBLAMIENTO	SCO	SCO	NCO	NCO
TEMPERATURAS DE COLOR CORRELACIONADO	A definir en cada caso particular de conformidad con las características de cada zona.			

- Las luminarias serán cerradas con cierre de metacrilato o policarbonato, con equipo de encendido incorporado e irán montadas sobre báculos troncocónicos de chapa de acero galvanizado de 2,5 mm de espesor. Serán de 7 metros de altura en las calles de hasta 12 metros de ancho y de 9 metros de altura en calles de ancho superior. No obstante en aquellas urbanizaciones que suponen continuación de otras existentes, se utilizarán columnas y luminarias que armonicen con lo ya ejecutado.

- Podrán admitirse luminarias del tipo referido, montadas sobre brazo mural de acero galvanizado de 1” de diámetro y 1¼” los recrecidos, de 1,60 metros de saliente, únicamente en aquellas urbanizaciones existentes que no posean alumbrado público o en aquellas zonas parcialmente consolidadas por la edificación y en las calles de anchura inferior a 12 metros.

- En las plazas y zonas verdes las luminarias se montaran sobre columnas de 3 mts de altura y se adaptarán a las indicaciones del Ayuntamiento.

- No serán admisibles las redes de alumbrado público con tensión inferior a 220 v.

- Todas las columnas y soportes de alumbrado público irán conectadas a una pica de tierra mediante conductor de 6 mm2 de cobre.

- En bulevares, plazas y zonas verdes, los elementos de alumbrado público deberán contribuir a la estética de estos espacios, siendo tratados como un elemento más del mobiliario urbano y no como simple elemento funcional.

- El Ayuntamiento de El Ejido podrá exigir el empleo de modelos de columnas, luminarias y lámparas que armonicen con las existentes.

6. Canalizaciones de telefonía.

Las canalizaciones telefónicas se trazarán por las aceras, a una profundidad similar a la de las eléctricas. Las características de las canalizaciones, arquetas y demás elementos de las redes, se ajustarán a la normativa de la Compañía Suministradora.

7. Canalizaciones para el abastecimiento de gas.

Las canalizaciones para el abastecimiento de gas se trazarán subterráneas y por la vía pública. Las características en cuanto a cotas, registros, cámaras y demás elementos se ajustarán a la normativa sectorial vigente y a las condiciones de las compañías suministradoras.

Artículo 3.10.9. Consideraciones finales.

1. El Ayuntamiento redactará un Pliego General de Condiciones para Obras de Urbanización y unas Ordenanzas de Normalización de Elementos de Urbanización, que complementen y maticen esta Normativa.

2. Dicho Pliego y Ordenanzas, deberán ser incluidos en los Proyectos de Urbanización en desarrollo del presente Plan General, así como en los Proyectos Ordinarios de Urbanización que sean acometidos por el Ayuntamiento.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar el informe favorable de las compañías que presten servicios, cuyas infraestructuras hayan sido proyectadas

TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO

Las condiciones de Ordenación detallada de cada uno de los usos pormenorizados que este Plan General establece, son:

CAPÍTULO 4.1.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE MANZANA CERRADA (C1,C2,C3).**Artículo 4.1.1. Definición.**

Comprende los núcleos urbanos tradicionales y sus extensiones, hasta los últimos desarrollos urbanísticos, según la delimitación grafiada en los planos correspondientes. Contiene dentro de su delimitación, las zonas centrales y representativas, siendo la noción de centralidad, la característica principal de estas zonas, en especial las subzonas 1 y 2.

Artículo 4.1.2. Objetivos.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

- a) Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.
- b) Completar las operaciones puntuales de apertura de plazas o previsión de equipamientos públicos, para afirmar el carácter de centralidad y representatividad.
- c) Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas. Para ello, se dictan las siguientes normas de calidad, aplicables a las subzonas C1 y C2:
 - Prohibición de utilizar materiales de escasa calidad, tales como revoco simple pintado, como acabado de fachadas.
 - Consideración especial de las condiciones estéticas y ambientales, definidas en los artículos correspondientes del plan general. Se cuidará la integración de los edificios con los colindantes.
 - Aprovechar los vuelos, salientes, parasoles, remates, textura de fachadas, etc., procurando buscar una intencionalidad en el edificio.
 - Ordenar cuidadosamente la planta baja, dejando previsto en el edificio, cuantas instalaciones puedan ser necesarias para usos posteriores, en especial la publicidad, evacuación de humos, ventilación y climatización. En especial se cuidará la ocultación en fachadas de equipos autónomos de acondicionamiento de aire y las antenas de TV, las cuales no podrán instalarse directamente en las fachadas de los edificios.

Artículo 4.1.3. Subzonas.

1. Se distinguen tres subzonas con sus respectivas variantes, C1, C2 y C3, con los parámetros regulados en el Artículo 11.1.5. del Plan General.

2. Podrán establecerse por manzanas completas, retranqueos de fachadas en las subzonas 2 y 3, que podrán ser destinados a jardines o aparcamientos.

3. En las subzonas 2 y 3, podrán autorizarse viviendas unifamiliares adosadas, siempre que las manzanas queden consolidadas con esta tipología al menos en una superficie superior al 75% y que no se generen medianerías al descubierto. En este caso los parámetros aplicables serán los de la ordenanza de vivienda unifamiliar unifamiliar adosada (Ad), a excepción del aprovechamiento que será el correspondiente a su área de reparto.

Artículo 4.1.4. Condiciones de ordenación.

1. Alineaciones: La edificación irá alineada a vial obligatoriamente en planta baja. Se admiten retranqueos y patios abiertos a fachada en las restantes plantas. Podrán adoptarse retranqueos al objeto de no dejar medianerías vistas, conforme a lo regulado en el artículo anterior.

Se considera alineación a vial, la que mantiene la alineación oficial con espacios cerrados computables a efectos de superficie construida, o abiertos delimitados por elementos estructurales o de cerramiento tales como porches y pérgolas, siempre que estos espacios formen parte de la estructura general del edificio.

2. Se podrá sobrepasar en una planta la altura máxima indicada en cada subzona, con el fondo necesario para ello excepcionalmente, y con el único objeto de tapar una medianería existente.

Artículo 4.1.5. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial unifamiliar, solo para subzonas C2 y C3.

- Residencial en alojamiento, en cualquiera de las modalidades establece la Reglamentación Hotelera, así como, previo convenio urbanístico, cualquier otro tipo de alojamiento que establezca la Ley de Turismo. En este último supuesto, el Convenio establecerá una contraprestación al Ayuntamiento equivalente al producto de multiplicar las u.a.h. de dicho uso por el precio base de dichas unidades según los criterios de cálculo de las TAU.

- Industrias y almacenes de los comprendidos en los epígrafes 2, 3, 4 y 5 del apartado D) del artículo 10.3.3 con una limitación de superficie útil destinada a la actividad de 150 m², y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del apartado E) del Artículo 10.3.3.

- Comercio en local comercial y agrupación comercial con la limitación de 2.500 m² de superficie de ventas, espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m² en edificio residencial, y sin límite de superficie si se trata de edificio exclusivo.

- Servicios terciarios.

- Dotacional y Servicios Públicos.

- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Usos incompatibles:

Se prohíben las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores, se declaran incompatibles con el uso residencial-vivienda de los edificios y/o edificaciones establecido en el PGOU y con independencia, asimismo, de que se trate de edificios y/o edificaciones plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen.

CAPÍTULO 4.2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A).**Artículo 4.2.1. Definición.**

1. Esta ordenanza en el suelo urbano consolidado tiene un mero carácter testimonial. Se trata de una ordenanza pensada como alternativa válida para los desarrollos residenciales, con espacios libres de parcela destinados a jardines, piscinas, etc.

2. Los espacios libres privados no podrán ser objeto de aprovechamiento distinto al de espacio libre, jardín o instalaciones deportivas descubiertas.

3. Los proyectos que se presenten en estas zonas, incluirán el diseño y ejecución de los espacios libres de parcela o manzana de que se trate, buscando la composición con lo edificado. Contendrá el tratamiento adecuado de los elementos de pavimentación, jardinería, mobiliario urbano, alumbrado y red de riego y elementos deportivos y de recreo.

4. Podrán utilizarse los parámetros de la ordenanza A en las zonas AE1 y AE2 para aquellos usos compatibles en ambas zonas (o sea para usos de aparcamiento, comercial, alojamiento hotelero y dotacional) no pudiendo utilizarse los parámetros de la ordenanza A para edificios de usos industriales y terciarios. Para poder utilizar la ordenanza A, se requiere que la actuación sea por manzana completa o bien que no queden medianerías vistas y que haya compatibilidad de usos.

Artículo 4.2.2. Objetivos.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

1. Ordenar las edificaciones con dotaciones y espacios verdes privados.
2. Conseguir condiciones de edificación exenta, con fachadas exteriores en todas sus fachadas.
3. Lograr edificios de elevada calidad estética.

Artículo 4.2.3. Condiciones de ordenación.

1. Alineaciones: Serán libres a calle. Los retranqueos a linderos medianeros serán como mínimo iguales a la mitad de la altura y en todo caso mayores de 3 metros.

2. Los espacios libres privados que podrán vallarse con cerramientos de obra o vegetales, se atenderán a lo regulado al respecto en el Artículo 9.8.13 de las Normas Generales para la Edificación.

Artículo 4.2.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes de los comprendidos en los epígrafes 2, 3, 4 y 5 del apartado D) del artículo 10.3.3 con una limitación de superficie útil destinada a la actividad de 150 m², y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del apartado E) del artículo 10.3.3.
- Comercio en local comercial y agrupación comercial con la limitación de 2.500 m² de superficie de ventas, espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m² en edificio residencial, y sin límite de superficie si se trata de edificio exclusivo.
- Servicios terciarios.
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Usos incompatibles:

Se prohíben las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores, se declaran incompatibles con el uso residencial-vivienda de los edificios y/o edificaciones establecido en el PGOU y con independencia, asimismo, de que se trate de edificios y/o edificaciones plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen.

CAPÍTULO 4.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD).**Artículo 4.3.1. Definición.**

Comprende las áreas de reciente desarrollo, de expansión de los cascos urbanos, siendo su característica esencial la edificación individualizada, con posibilidad de retranqueos en fachadas pero manteniendo la noción espacial de calle.

Artículo 4.3.2. Objetivos.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

1. Compatibilizar la edificación individualizada en agrupaciones o conjuntos.
2. Conseguir condiciones de edificación adosada, con posibilidad de fachadas retranqueadas y zonas verdes privadas.

Artículo 4.3.3. Condiciones de ordenación.

1. Alineaciones: La edificación irá alineada a vial en planta baja, con posibilidad de retranqueos con las siguientes condiciones:

- a) Cuando se actúe sobre parcelas de manzana, la línea de cerramiento coincidirá con la alineación del vial por lo menos en un 40% de su longitud, pudiendo retranquearse en el resto para abrir patios, etc.
- b) El espacio libre frontal se destinará a jardín, debiendo delimitarse la propiedad privada.

2. Ordenación en manzanas completas: En conjuntos de parcelas edificables contiguas que integran una manzana completa, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación, que podrán aplicarse alternativamente a las anteriores:

- Deberá tramitarse un Estudio de Detalle, que contenga la definición de los volúmenes de la edificación y la división de ésta en fases.
- El tratamiento de los retranqueos en fachadas serán libres.
- En caso de que se prevean patios interiores de manzana, se les deberá conferir a éstos la condición de mancomunados, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. La dimensión mínima de estos patios debe permitir la inscripción de un círculo de diámetro 12 metros.
- La altura máxima permitida será en este caso de 3 plantas y 10 metros.

3. Ordenación en agrupaciones que no conforman manzana completa: En conjuntos de parcelas edificables contiguas que no integran una manzana completa, se autorizan las siguientes condiciones de ordenación:

- a) Deberá tramitarse un Estudio de Detalle, que contenga la definición y asignación individualizada de los volúmenes de la edificación y la división de ésta en fases en su caso. El Estudio de Detalle será obligatorio tramitarlo solo cuando existan parcelas individuales que superen el aprovechamiento tipo asignado por el plan o planeamiento de desarrollo, aunque en su conjunto cumplan con el aprovechamiento tipo global de aplicación al conjunto de las parcelas.
- b) En caso de que se prevean patios interiores de manzana, se les deberá conferir a éstos la condición de mancomunados, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. La dimensión mínima de estos patios debe permitir la inscripción de un círculo de diámetro 12 metros.

Artículo 4.3.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencia unifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 4 del Apdo. D) del artículo 10.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m², y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del Apdo. E) del artículo 10.3.3 con las mismas limitaciones.
- Comercio en local comercial, con la limitación de superficie de venta de 20 m². Este límite podrá ser incrementado hasta 100 m², siempre que en la vivienda no existan habitaciones vivideras en planta baja.
- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m².
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Usos incompatibles:

Se prohíben las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores, se declaran incompatibles con el uso residencial-vivienda de los edificios y/o edificaciones establecido en el PGOU y con independencia, asimismo, de que se trate de edificios y/o edificaciones plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen.

CAPÍTULO 4.4.- ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (AI)**Artículo 4.4.1. Definición.**

1. Se trata de una ordenanza que recoge las condiciones de edificación de carácter predominantemente residencial de tipología unifamiliar aislada en parcelas individuales.

2. Responde esta ordenanza a zonas de expansión, ubicadas principalmente en la barriada de Santo Domingo.

Artículo 4.4.2. Objetivos.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

1. Compatibilizar la edificación individualizada de forma aislada con las zonas verdes privadas.
2. Obtener edificaciones con diseños en los que predomine el carácter singular, individualizado y personalizado.
3. Dotar a la ciudad de edificios con tipología ciudad-jardín, como zonas de expansión del casco urbano.

Artículo 4.4.3. Condiciones de ordenación.

1. Alineaciones.

- a) La línea de cerramiento de la parcela deberá ser la oficial del vial y la línea de edificación la resultante de aplicar los retranqueos de 3,00 metros a todos los linderos, salvo ocultación de medianerías existentes.
- b) Las zonas no edificadas serán destinadas a jardín privado. Estos jardines no podrán situarse en planos elevados artificialmente sobre la rasante de acera, debiendo ajustarse al nivel natural del terreno o plataformas escalonadas que de éste puedan realizarse.
- c) Exclusivamente en tramos de calles actuales donde predominen garajes adosados al lindero frontal, o existan medianerías por este motivo, se permite agrupar garajes en dicho lindero en forma pareada, con una longitud máxima de fachada de 3,5 metros
- d) Cuando existan medianerías en cualquiera de los linderos, la nueva edificación debe proyectarse adosada, dejando retranqueos únicamente en los linderos en los que no existan medianerías.
- e) Los vallados a vía pública se ajustarán a lo establecido en el Artículo 9.8.13. sobre cerramientos de las Normas Generales para la Edificación.

2. Ordenación por manzanas completas.

Se admite la edificación conjunta, en las formas siguientes:

- a) *Agrupada en parcelas individuales*, cuando la edificación se encuentre adosada a uno o varios de los linderos laterales. Cumplirá las siguientes condiciones:
 - Se tramitará proyecto unitario con tratamiento conjunto de todas las parcelas y construcción simultánea.
 - El número máximo de parcelas será de cuatro.
 - Las edificaciones se adosarán de forma que no se originen paños medianeros.
 - Las demás condiciones de ordenación y edificación serán como en el caso de vivienda aislada.
- b) *Agrupada en parcela conjunta*, cuando se concentra en una sola edificación la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante. Cumplirá los siguientes requisitos:
 - La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad, ni superior a 2.000 m².
 - El número máximo de viviendas será de cuatro.
 - El espacio libre común resultante pertenecerá a la comunidad de vecinos en proindiviso, debiendo ser tratado como área de juego y jardín.
 - Se tramitará proyecto unitario de la agrupación, con construcción simultánea.
 - Las demás condiciones de ordenación y edificación serán las mismas que si se tratase de vivienda aislada en parcela equivalente.

Artículo 4.4.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencia unifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 4 del Apdo. D) del artículo 10.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m², y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del Apdo. E) del artículo 10.3.3 con las mismas limitaciones.
- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m².
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.
- Se permite el uso comercial en parcelas con fachada a la Avenida Oasis.

Usos incompatibles:

Se prohíben las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores, se declaran incompatibles con el uso residencial-vivienda de los edificios y/o edificaciones establecido en el PGOU y con independencia, asimismo, de que se trate de edificios y/o edificaciones plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen.

CAPÍTULO 4.5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE COLONIZACIÓN (COLONZ. 1 Y COLONZ. 2)

Artículo 4.5.1. Definición.

1. Corresponde la ordenanza Colonz. 1 a los conjuntos de edificios que conformaron los poblados originales de Colonización en los núcleos de Las Norias y San Agustín y que constituyen un conjunto arquitectónico unitario.

2. La ordenanza Colonz. 2 comprende aquellas áreas de expansión de los núcleos originales de Colonización, por lo que ha sido concebida como transición entre estos y las demás zonas de ordenanza.

Artículo 4.5.2. Objetivos.

1. Los objetivos de la ordenanza Colonz. 1 son el mantenimiento del carácter y tipología de los originales poblados de Colonización, concretado en la definición de los parámetros urbanísticos que lo conforman.

2. Los objetivos de la ordenanza Colonz. 2 es establecer una ordenanza de carácter similar a la Colonz. 1, permitiendo densidades superiores, pero manteniendo cierta similitud con las condiciones de ordenación y edificación de ésta.

Artículo 4.5.3. Condiciones de ordenación.

1. Alineaciones.

a) La edificación irá alineada a vial, con un mínimo del 40% y un máximo del 60%, de la longitud de fachada, debiendo retranquearse en el resto un mínimo de 3 metros respecto a la línea de cerramiento.

b) El almacén podrá adosarse a cualquier lindero lateral.

c) El espacio libre interior será huerto, jardín o desahogo de la vivienda o almacén.

d) En la zona de Ordenanza Colonz. 1, correspondiente a los conjuntos unitarios de Las Norias y San Agustín, se respetarán las alineaciones y retranqueos existentes. No se autoriza el cambio de alineación de estos retranqueos, salvo que así se encuentre recogido en los planos de alineaciones.

2. Parcelaciones.

a) En la zona de Ordenanza de Colonz. 1, las parcelas existentes cuya superficie sea superior al doble de la parcela mínima son divisibles cuando todas las parcelas resultantes de la división cumplan los parámetros de la Ordenanza y den fachada a dos calles. La parcelación será posible siempre que no se disminuya la longitud de la fachada actual, a excepción de las parcelas que den fachada a la Plaza de Colonización en San Agustín.

b) En la zona de Ordenanza de Colonz. 1, son indivisibles las parcelas que den fachada a una sola calle, salvo la excepción anterior.

Artículo 4.5.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencia unifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial en alojamiento.

- Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 4 del Apdo. D) del artículo 10.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m², y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del Apdo. E) del artículo 10.3.3 con las mismas limitaciones.

- Comercio en local comercial, con la limitación de superficie de venta de 50 m².

- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m².

- Dotacional y Servicios Públicos.

- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

- Las limitaciones de superficies establecidas para los usos de Comercio y Servicios Terciarios, no serán de aplicación en el entorno de la Plaza de Colonización de San Agustín determinado por las edificaciones existentes con fachada a la alineación Norte de la calle Melilla entre las calles del Agua y callejón situado al Este de la calle Acequias, fachada a la calle Acequias entre las calles Melilla y del Viento, fachada a la calle Tornado, fachada a la calle Magisterio entre calle Agua y calle Ciclón, y fachada a calle Agua entre las calles Magisterio y Espejo.

Usos incompatibles:

Se prohíben las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo

horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores, se declaran incompatibles con el uso residencial-vivienda de los edificios y/o edificaciones establecido en el PGOU y con independencia, asimismo, de que se trate de edificios y/o edificaciones plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen.

Artículo 4.5.5. Condiciones estéticas.

1. Las condiciones estéticas tienen como finalidad el mantenimiento de las características fundamentales de la edificación original de Colonización. Se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) Se utilizarán colores claros en las fachadas de las edificaciones.

b) En los revestimientos de fachada solo podrán utilizarse los siguientes materiales: enfoscados y pintado, ladrillo pintado y revoco sin árido, con la condición indicada en el apartado anterior. c) En elementos que no superen el 10% de la superficie de fachada, se permite utilizar ladrillo visto en su color y aplacados de piedra.

e) No podrán utilizarse cubiertas o remates de teja ni balaustradas de piedra artificial o mármol.

2. El diseño arquitectónico se integrará con los tipos de viviendas de los conjuntos unitarios existentes en las actuaciones de las Norias y San Agustín.

CAPÍTULO 4.6.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE GRADO 1 (AE-1)

Artículo 4.6.1. Definición.

Comprende esta calificación las áreas territoriales dedicadas a actividades comerciales y de almacenaje ligadas a procesos industriales, con parcelaciones en general superiores a 1.000 m². Se localiza principalmente en el Polígono de La Redonda.

Artículo 4.6.2. Objetivos.

Las características de este tipo de construcciones, cuyos volúmenes edificados están funcionalmente vinculados al de la actividad industrial, imposibilitan la sistematización de condiciones de ordenación y edificación. No obstante, con objeto de conseguir una armonización mínima de la edificación, se han incluido las condiciones reguladas en el artículo 10.1.5. y artículo 10.7.3.

Artículo 4.6.3. Condiciones de ordenación.

1. La línea de edificación debe retranquearse 5 metros del límite de la propiedad privada. A linderos privados no es obligatoria el retranqueo, no obstante, en caso de existir, deberá ser como mínimo de 3,00 metros. Cuando la parcela colindante esté construida hasta al medianera, deberá adoptarse la solución de nave adosada a la medianera construida, pero manteniendo el retranqueo de fachada y tratando pormenorizadamente los paños medianeros que queden al descubierto.

2. La parcela deberá quedar delimitada con una valla con las condiciones previstas en estas Normas.

3. El ancho de acera será siempre de 1,50 metros, debiendo quedar un espacio libre entre esta y la línea de cerramiento (1) m para la implantación de los servicios que fuesen necesarios. Cuando la línea de cerramiento de parcela coincida con el ancho de acera, la parcela tendrá una servidumbre de paso de 1 metro de ancho a contar de la línea de cerramiento.

Artículo 4.6.4. Condiciones de uso.

El usos característico es el de Industrias y Almacenes, pudiendo autorizarse exclusivamente los siguientes usos pormenorizados:

- Los comprendidos en los epígrafes 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 del apartado B del artículo 9.3.3.
- Los comprendidos en los epígrafes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del apartado C) del artículo 9.3.3 y en el epígrafe 1 del apartado D) del mismo Artículo.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

- Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.
- Almacenamiento y venta de carburantes.
- Comercio, Alojamiento turístico y oficinas, exclusivamente en las parcelas con fachada a la Autovía Adra-Puerto Lumbreras.
- Hospital Veterinario.
- Dotacional.

En los supuestos de utilización de los parámetros de la ordenanza a, previstos en el apartado 4 del artículo 11.3.1 será necesaria la aprobación de un estudio de detalle en el que podrá superarse la altura y el número de plantas hasta un máximo de 10 mts. y 4 plantas, debiendo tener la edificación la condición de aislada dentro de la parcela, con retranqueos a todos los linderos iguales o mayores que la mitad de la altura adoptada.

CAPÍTULO 4.7.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE GRADO 2 (AE-2)

Artículo 4.7.1. Definición.

Comprende esta calificación las áreas territoriales dedicadas a actividades comerciales y de almacenaje que principalmente se concentran en la CN-340, así como enclaves aislados con suficiente entidad para ser reconocidos como tales.

Artículo 4.7.2. Objetivos.

Dado el carácter de los edificios que habrán de realizarse al amparo de esta normativa, aquellos que se encuentren ubicados en viales estructurantes, los que den fachada a las zonas de transición de AE2 a uso residencial y todo el ámbito comprendido en el OE-1-ES-SD, tendrán que cuidar el diseño y composición de las fachadas acorde con la singularidad del entorno y además a las siguientes determinaciones:

-En cuanto a materiales, queda prohibida la chapa ligera, los bloques de hormigón visto y enfoscado, salvo que se les dé un tratamiento que estéticamente responda a los objetivos propuestos.

- En cuanto al cerramiento o delimitación de las parcelas, se realizará con soluciones ajardinadas u otras que atendiendo al caso se consideren que mejoran ornamentalmente su entorno.

Artículo 4.7.3. Condiciones de ordenación.

1. La edificación deberá guardar una separación en fachada de 5 metros a la alineación oficial, salvo que la parcela esté construida hasta la medianería colindante sin retranqueo, en cuyo caso se tratarán pormenorizadamente los paños medianeros que puedan quedar al descubierto.

2. No será obligatorios los retranqueos señalados en las AMPUR delimitadas en el presente Plan y cuyo planeamiento no prevea este retranqueo.

3. En el núcleo de Aucme, en las franjas paralelas de la CN-340 y carretera de Las Norias, la alineación podrá ser la marcada en planos sin retranqueos.

4. La parcela deberá quedar delimitada con una valla con las condiciones previstas en estas Normas.

Artículo 4.7.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el comercial y servicios terciarios. Se admiten como compatibles los siguientes usos:

- Industrias y almacenes comprendidos en los epígrafes 16 y 19 del apartado B) del Artículo 9.3.3.
- Todas las actividades incluidas en el apartado C) del Artículo 9.3.3
- Todas las actividades incluidas en los apartados D) y E) del Artículo 9.3.3
- Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.
- Almacenamiento y venta de carburantes.
- Alojamiento Turístico.
- Dotacional.

En los supuestos de utilización de los parámetros de la Ordenanza A, previstos en el apartado 4 del artículo 10.3.1 será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle en el que podrá superarse la altura y el número de plantas hasta un máximo de 10 mts. y 4 plantas, debiendo tener la edificación la condición de aislada dentro de la parcela, con retranqueos a todos los linderos iguales o mayores que la mitad de la altura adoptada.

ANEJO: CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO

El aprovechamiento para cada ordenanza (o subzona) de áreas de suelo urbano consolidado es el aprovechamiento objetivo establecido para cada ordenanza o subzona de los núcleos urbanos del municipio conforme a los siguientes parámetros:

PARAMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS														
Zona	Parcela		Huella de la Edificación					Alturas máximas y mínimas				Usos		
	Sup. Min.	D. Min	Ocup. Max.	Fondo Max.	Separación de linderos			N° de plantas/ Altura máxima		Ático	Alt. minima			
					Calle	Fondo	Lateral	Ancho de calle en metros						
m ²	m	%	m	m	m	m	- 4	4 a -8	8 a -30	+30 CN-340	n°			
C1	250	12	LIBRE	17	NO	NO	NO	2P/7,50	3P/10,50	4P/13,50	5P/16,50	SI	4P/CN340 2P. resto C1	Art.11.2.5
C2	120	7	LIBRE	15	NO	NO	NO	2P/7,50	3p/10,50			SI	2P	Art.11.2.5
C3	100	6	LIBRE	15	NO	NO	NO	2P/7,50				SI	1P	Art.11.2.5
A	1.500	30	PB-70 PP-60	LIBRE	LIBRE	½ H Min. 3	½ H Min. 3	3P/7,50		4P/7,50		NO	2P	Art.11.3.4
Ad	75	6	LIBRE	15	LIBRE	LIBRE	NO	2P/7,50 ó 3P/10,50				NO	1P	Art.11.4.4
Ai	250	14	Viv-50 Gar-10	LIBRE	3	3	3	2P/7,50				NO	1P	Art.11.5.4
Col.1	250	10	Viv-35 Gar-25	LIBRE	LIBRE	LIBRE	LIBRE	2P/7,50				NO	1P	Art.11.6.4
Col.2	150	8	Viv-50 Gar-30	LIBRE	NO (parc)	LIBRE	LIBRE	2P/7,50				NO	1P	Art.11.6.4
AE.1	1.000	25	80	LIBRE	5	LIBRE	LIBRE	Según uso y 2P				NO	1P	Art.11.7.4
AE.2	400	12	80	LIBRE	5	LIBRE	LIBRE	2P/15,00				NO	1P	Art.11.8.4

ANEJO: ORDENANZA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE DISCOTECAS, SALAS DE FIESTAS, CELEBRACIONES Y OTROS DE HORARIO COINCIDENTE.

(según Decreto 78/2002 Normativa y Nomenclátor de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza)

La calidad de vida y la pacífica convivencia ciudadana exigen compatibilizar el derecho al ocio con el de descanso de los vecinos, armonización que no siempre resulta fácil, pues en algunas ocasiones se producen colisiones entre ambos derechos, correspondiendo a las Administraciones Públicas competentes adoptar las medidas necesarias para hacer posible el ejercicio de ambos derechos por todos los ciudadanos de manera simultánea.

Este Ayuntamiento desde largo tiempo ha venido trabajando para conseguir compatibilizar ambos derechos, y así, por una parte, ha limitado los niveles de ruido de los establecimientos públicos, a la vez que ha dotado a estos establecimientos de los mecanismos necesarios para facilitar su control, y ha intensificado la disciplina en esta materia, y también, por otra parte, ha habilitado un lugar céntrico, digno y confortable para el ejercicio, por quienes lo deseen, del llamado botellón.

Dentro de este conjunto de medidas propiciadas por el Ayuntamiento para garantizar el derecho al ocio de los ciudadanos, sin que su ejercicio menoscabe el de aquellos otros ciudadanos que quieren ejercitar su derecho al descanso, se ha creído conveniente que las actividades de ocio que por su naturaleza pueden producir potencialmente más ruido y molestias a los vecinos, esto es, las de discotecas y salas de fiestas, no puedan ser autorizadas en aquellas edificaciones de cualquier tipo cuyo uso sea residencial aunque admitan también otros usos terciarios.

Artículo 1.- 1. Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura autorizado sea idéntico a los anteriores, se declaran incompatibles con el uso residencial-vivienda de los edificios y / o edificaciones establecido en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de El Ejido, y con independencia, asimismo, de que se trate de edificios y / o edificaciones pluri o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen.

2. En consecuencia, el Ayuntamiento no admitirá a trámite las solicitudes de las licencias de actividades a que se refiere el número anterior.

Disposición Transitoria 1ª.- A las solicitudes de actividad a que se refiere esta Ordenanza, que en el momento de su entrada en vigor hubiesen sido registradas en el Registro del Ayuntamiento o en cualquier otro Registro a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común les será de aplicación el régimen legal existente a la fecha de presentación de la solicitud en el Registro correspondiente.

Disposición Transitoria 2ª.- Las actividades a que se refiere esta Ordenanza existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, o a las que se refiere la Disposición Transitoria 1ª continuarán desarrollándose con arreglo a la licencia que le fuere otorgada; no obstante, no se admitirán a trámite licencias de ampliación, reforma ni mejora de la actividad, excepción hecha de las necesarias para el mantenimiento y seguridad de la actividad existente.

Entrada en vigor.- La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

ANEJO: ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS, DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución española reconoce en su artículo 33 el derecho de propiedad privada de manera limitada toda vez que la función social que debe cumplir la misma delimitará su contenido de acuerdo con las leyes.

De otro lado el artículo 47 de dicho texto establece el derecho de todos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, imponiendo la obligación a los poderes públicos de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Como consecuencia de lo establecido en la Constitución, la Ley 8/2007, de 28 de mayo establece la obligación de los propietarios de suelo urbano de edificar los solares en los plazos establecidos en el planeamiento, así como en el artículo 19 los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación, de tal forma que todo propietario de terrenos y construcciones, con independencia de la clase de suelo que se trate deberá destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad salubridad y ornato público.

Por ello la obligación de los propietarios, de terrenos o edificaciones, de edificar así como la de conservar y rehabilitar forman parte del contenido del derecho de propiedad, que trae su causa en la función social que debe cumplir la misma.

La Ley 7/2.002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en coherencia con los planteamientos constitucionales y la legislación estatal, apuesta por la mejora de la ciudad existente y así en su Exposición de Motivos se dice que el urbanismo de siglo XXI tiene como principal reto atender a la conservación, rehabilitación y requalificación de la ciudad existente, frente a la imperiosa demanda de más suelo para urbanizar que ha sido su rasgo más característico a lo largo del siglo XX., y que precisamente con el objetivo de conseguir dicho reto regula con mayor rigor los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el conjunto de la ciudad.

La exigencia del cumplimiento del deber de edificación, conservación y rehabilitación se convierten en potentes elementos para impedir la especulación y por tanto para el cumplimiento del deber que impone la Constitución a los poderes públicos.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en sus artículos 150, 151, 152 y 155, el procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, a través de un concurso cuyo objeto es la venta forzosa del inmueble una vez constatado el incumplimiento de dichas obligaciones, incluyéndose dicho inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Pese a que la propia Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía remite a desarrollo reglamentario la regulación del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas así como otros aspectos del Concurso, lo cierto es que hasta la fecha dicho desarrollo reglamentario no se ha producido.

La presente Ordenanza persigue, en consecuencia con lo anterior, regular aquellos aspectos que posibiliten la aplicación en nuestro municipio del procedimiento establecido en dichos artículos en relación con la exigencia del cumplimiento del deber de edificación y conservación así como la regulación del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, todo ello en aras a un cumplimiento efectivo de lo establecido en la legislación del estado, la de la Comunidad Autónoma así como en la propia Constitución.

Finalmente ha de señalarse que la presente ordenanza tiene su fundamento en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), el cual atribuye a los Ayuntamientos potestad reglamentaria, es decir, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a ley, sin que, en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las leyes.

TEXTO NORMATIVO

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1.- Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el ámbito del procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario incumplidor, establecido en los artículos 150, 151 y 155 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la regulación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas a que se refieren dichos artículos.

TÍTULO PRIMERO.- DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR

Artículo 2.- Presupuestos de la edificación.

1.- La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares requiere:

a).- el establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.

b).- La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

2.- La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

3.- Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificado conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, que se encuentren dotadas de los servicios y características definidos por el planeamiento general municipal vigente.

4.- Los propietarios de los solares, incluidos los que cuenten con edificación inadecuada, deberán iniciar las obras de edificación:

- En aquellos solares que se ubiquen en suelo urbano consolidado procedente de las Normas Subsidiarias de 1988, tienen el deber de edificar una vez que se acredite que han transcurridos más de 5 años sin que se haya ejecutado la edificación.
- En las áreas de suelo urbano no consolidado (ANCOR) en los que no ha sido necesario tramitar el plan especial de reforma interior (PERI), una vez que se acredite que han transcurrido 5 años sin que se haya procedido al deber de edificar.
- En un plazo de 8 años desde que se haya aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento de desarrollo en aquellos solares ubicados en ámbitos aprobados con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de 2.002.

- En un plazo de 8 años en aquellos solares que se encuentren en ámbitos contemplados dentro del primer cuatrienio en el Plan General de Ordenación Urbana de 2.002.
- En un plazo de 12 años en aquellos solares que se encuentren en ámbitos contemplado dentro del segundo cuatrienio en el Plan General de Ordenación Urbana de 2.002.

Artículo 3.- Cumplimiento del deber de edificar.

1.- El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento respectivamente, a través de tercero.

2.- Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos fijados en el artículo anterior, todo ello sin perjuicio de que puedan establecerse otros por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

3.- La no iniciación de la edificación de las parcelas y solares en los plazos marcados, incluyendo las que cuenten con edificación inadecuada, habilitará al órgano competente para la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas previa audiencia al propietario. Acordada la inclusión se requerirá al propietario el cumplimiento del deber de obtener licencia de obras y comienzo de las mismas en el plazo de seis meses, debiendo hacerse constar dicho requerimiento en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

A dichos efectos el cumplimiento del deber de edificar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de la licencia de edificación, sin perjuicio de que el cómputo del plazo quede interrumpido hasta tanto se resuelva sobre la solicitud de licencia. En el caso de que el plazo quede interrumpido por causas imputables al propietario, automáticamente, previa audiencia del interesado, se pasará a la situación de venta forzosa.

4.- Si transcurrido dicho plazo de 6 meses el propietario no comunica el comienzo de las obras de edificación o acredita las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, la parcela o solar quedará, por ministerio de la Ley, en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. A dichos efectos el Ayuntamiento constatará el incumplimiento del deber de edificación mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al interesado.

En dicho procedimiento el órgano competente podrá acordar la expropiación o, de oficio o a solicitud de interesado, el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en el artículo 151 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística y en el Título tercero de la presente Ordenanza, en cuyo caso deberá aprobarse la valoración del inmueble.

5.- La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de la misma respecto del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable así como por el planeamiento urbanístico y la presente ordenanza o exigibles por los actos

de ejecución de dicha normativa. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus deberes urbanísticos quedando obligado al cumplimiento de los plazos de edificar, conservar o rehabilitar marcados por el planeamiento urbanístico con independencia de la fecha o momento en que adquiriera la titularidad de la finca.

Artículo 4.- Edificación inadecuada.

1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 150 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía deberán cumplir el deber de edificación los propietarios de fincas que no cuenten con edificación como aquellos que cuenten con edificaciones inadecuadas.

2.- A estos efectos, deberá entenderse que un solar cuenta con edificación inadecuada,

cuando dicha edificación presenta una incompatibilidad total o manifiesta con el planeamiento, bien por tener un uso prohibido que sea preciso eliminar de forma urgente por razones medioambientales o la parcela presente disconformidad con una alineación de ejecución necesaria, o bien por alguna de las circunstancias establecidas en el PGOU vigente.

También deberá entenderse inadecuada, la edificación susceptible de ser declarada en ruina por las causas establecidas en el planeamiento vigente.

3.- Una vez constatada la existencia de una edificación inadecuada se procederá a la declaración de dicha circunstancia con anterioridad a la inclusión en el Registro de Solares y previo trámite de audiencia al propietario .

Artículo 5.- Caducidad de la licencia e incumplimiento del deber de edificar.

Si fuesen incumplidos los plazos de inicio o conclusión de las edificaciones establecidos en la licencia de obras así como las prórrogas de los referidos plazos, el órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado.

En caso de declararse por causa imputable al sujeto obligado, la caducidad de una licencia por incumplimiento de los plazos establecidos para el inicio, ejecución y terminación de la edificación autorizada, esta resolución conllevará la revocación automática de la interrupción producida sobre el computo del plazo aplicable para cumplir el deber de edificar, con motivo de la licencia caducada.

El citado efecto se producirá igualmente, en caso de que se declare el archivo del procedimiento de solicitud de licencia por causa imputable al interesado.

TÍTULO SEGUNDO.- DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 6- Deber de conservación y rehabilitación.

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras que sean precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

El deber de los propietarios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, según lo establecido en el artículo 155, apartado 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 7.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

A los efectos del artículo anterior se entenderán, por condiciones de seguridad, salubridad y ornato público las establecidas en el planeamiento general municipal vigente.

Artículo 8.- Edificación deficiente.

Deberán cumplir el deber de conservación, o en su caso rehabilitación, aquellos propietarios de fincas cuyas edificaciones incumplan las condiciones establecidas en el planeamiento general municipal o cuenten con edificaciones deficientes.

Deberá entenderse que una parcela o solar cuenta con edificación deficiente cuando dado el estado de conservación de la edificación no reúna las condiciones para la habitabilidad o el uso efectivo de las mismas o presente graves carencias de seguridad que puedan poner en riesgo la de las personas o bienes.

A dichos efectos, y con independencia de la resolución declarativa del incumplimiento del deber, se considerarán indicios de que la edificación es deficiente los siguientes:

- a).- se haya procedido al sellado de huecos
- b).- la fachada, forjado u otro elementos estructurales o de cerramiento se encuentre apuntalados.
- c).- carezca de suministros de agua y electricidad.

Artículo 9.- Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

Se entenderá incumplido el deber de conservación, o en su caso rehabilitación, en los siguientes supuestos:

1.- Cuando las edificaciones incumplan las medidas de seguridad, salubridad u ornato y puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso o se trate de edificaciones deficientes.

2.- El incumplimiento injustificado de órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación dictadas por el órgano competente, relativas a condiciones de seguridad, salubridad y ornato siempre que las obras a realizar sean de entidad suficiente o el incumplimiento de las mismas puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso.

3.- El incumplimiento de las obras necesarias que se desprendan de los informes de Inspección Técnica de Edificaciones cuando la inejecución de las mismas puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso.

4.- La inejecución de forma injustificada de las obras de rehabilitación, a las que esté sujeto el inmueble, de conformidad con los plazos y condiciones que establezca el planeamiento general municipal vigente.

5.- La declaración legal de ruina urbanística cuando la misma sea consecuencia del incumplimiento del deber de conservación y así se pronuncie expresamente en el propio acuerdo de declaración de ruina de conformidad con lo establecido en el artículo 157.3 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6.- La declaración legal de ruina urbanística cuando se hayan adoptados medidas urgentes para mantener o recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación y no haya sido posible alcanzar un acuerdo con el propietario, de conformidad con lo establecido en el artículo 157.3.B. b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 10.- Declaración de Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

1.- En los supuestos contemplados en los apartados 1 y 4 del artículo anterior el órgano competente de la administración podrá optar entre dictar las órdenes de ejecución que corresponda o requerir al propietario el cumplimiento del deber de conservación en el plazo de seis meses. En este último supuesto se procederá a la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

A dichos efectos el cumplimiento del deber de conservar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de la licencia de edificación, sin perjuicio de que el cómputo del plazo para su cumplimiento quede interrumpido hasta tanto se resuelva la solicitud de licencia.

Si transcurrido dicho plazo el propietario no comunica el comienzo de las obras de conservación o acredita las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, la parcela o solar quedará, por ministerio de la Ley, en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. A dichos efectos el Ayuntamiento constatará el incumplimiento del deber de conservación mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al interesado.

2.- En los supuestos contemplados en los apartados 2 y 3 del artículo anterior el órgano competente de la administración podrá proceder a la declaración de incumplimiento del deber de conservación quedando la edificación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante concurso para la sustitución del propietario incumplidor establecido en el artículo 151 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se optará por expropiación del inmueble sólo en los casos que, debidamente justificados mediante informe, tal medida sirva mejor a los fines de la conservación o rehabilitación del mismo o que la misma esté prevista en cualquier programa de actuación, figura de planeamiento o instrumento de gestión.

La declaración del incumplimiento del deber de conservación se llevará a cabo mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al propietario interesado.

Si durante la tramitación y antes de dictar resolución declaratoria del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar el propietario acreditase el cumplimiento de dicho deber o el inicio del mismo, mediante el inicio de las obras, se procederá sin más al archivo de las actuaciones.

No será óbice para la declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar el haber obtenido una licencia que exceda del límite de dicho deber cuando no se atiendan las obras de conservación o rehabilitación necesarias.

Artículo 11.- Expropiación y venta forzosa.

Una vez que las edificaciones se encuentren en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución el órgano competente acordará, motivadamente y previo informe técnico, la expropiación o el inicio del procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en el artículo 151 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística y en la presente Ordenanza.

El inicio del procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor podrá realizarse tanto de oficio como a instancia de interesado en virtud de lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TÍTULO TERCERO.- DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR.

Artículo 12.- Inicio del concurso.

1.- El concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, se iniciará respecto de aquellas parcelas y solares, incluyendo los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, y edificaciones y construcciones que se encuentren en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, sin que se haya acreditado por el obligado el inicio de las obras de edificación, conservación o rehabilitación según los casos.

2.- En los casos de incumplimiento del deber de edificación de edificaciones, parcelas y solares, el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses desde la declaración de incumplimiento, transcurridos seis meses desde la inscripción de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3.- En los casos de incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación y de declaración de situación legal de ruina urbanística, tras la colocación de las edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, los plazos de inicio del concurso serán los siguientes:

a) En el caso de declaración de ruina sin medidas urgentes de seguridad (art. 157.5 LOUA) el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses, una vez transcurrido un año desde la declaración de ruina y la inscripción de la edificación en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

b) En el caso de los artículos 9.1 y 4 y 10.1 de esta Ordenanza el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses, una vez transcurridos seis meses desde la inscripción en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

c) En el caso de declaración de ruina de inmuebles con medidas urgentes (art. 157.3. B) b) LOUA) el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses, a partir del momento en el que se dicte resolución en la que se constate que no se ha alcanzado acuerdo para rehabilitar el inmueble. Dicha resolución habrá de dictarse en el plazo máximo de un año desde la inscripción del inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, como plazo general establecido en el artículo 157.5 de la LOUA, y, por último, d) En los casos, de declaración de incumplimiento del deber de conservación de los números 2 y 3 del artículo 9 de esta Ordenanza, el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses desde la declaración de incumplimiento.

Artículo 13.- Formas de inicio del concurso.

El procedimiento del Concurso para la sustitución del propietario incumplidor podrá iniciarse de oficio o a instancia de interesado.

Artículo 14.- Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia del interesado.

La solicitud de interesado para la convocatoria del concurso deberá reunir en todo caso los siguientes requisitos documentales y sustantivo, que serán presentados en sobres cerrados:

a).- Proyecto de edificación visado y redactado por técnico competente, o en su defecto compromiso de presentar el Proyecto en un plazo no superior a 45 días desde la presentación de la solicitud, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, calculado en función de la edificabilidad máxima teórica de la finca y con arreglo a los criterios de costes establecidos en la Ordenanza municipal por prestación de servicios urbanísticos para el cálculo de las tasas por licencias de edificación.

b).- Compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el Proyecto Técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria del concurso.

c).- Compromiso de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.

d).- Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.

e).- Compromiso de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

Artículo 15.- Plazo de convocatoria del concurso.

El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución.

Si mediase solicitud de interesado para la iniciación del concurso este se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

Artículo 16.- Requisitos de la convocatoria.

1.- La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y un diario de los de mayor circulación en la ciudad e incluirá las siguientes condiciones:

a).- Precio a satisfacer por el adjudicatario que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales de valoración, incluyéndose el valor de la edificación existente siempre y cuando proceda la conservación de la misma. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble se aplicarán como decremento.

b).- Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras de urbanización.

c).- Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación del 4% del coste de ejecución material, calculado conforme a lo establecido en la Ordenanza municipal de prestación de servicios urbanísticos para las tasas por licencias de edificación.

d).- Se valorará en el concurso, y así se expresará en las condiciones del mismo, los precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante así como su destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

e).- Lugar y plazo para la presentación de proposiciones así como la fecha y lugar en la que se realizará la apertura de los sobres de las propuestas presentadas.

f).- Otras condiciones que se estimen convenientes en función de las dimensiones y localización de la parcela o solar.

2.- Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie.

3.- Las proposiciones se presentarán en sobres cerrados en el lugar y dentro de la fecha que establezca la convocatoria del concurso, procediéndose a la apertura de las ofertas en sesión pública de la cual se levantará el correspondiente acta.

Antes de la resolución sobre la adjudicación y para el supuesto de ofertas en especie, deberá otorgarse trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieren sido formuladas o su rechazo de todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por si mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del periodo de audiencia, convenio suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

4.- La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo.

5.- La certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como título de la transmisión forzosa.

6.- En caso de quedar desierto el concurso se optará, dentro de los seis meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en el primero, del inmueble objeto del concurso, que se adscribirá al patrimonio municipal del suelo. En la convocatoria del segundo concurso el precio de

licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

Artículo 17.- Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso.

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 150 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía así como en la presente Ordenanza será de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso. Dicho incumplimiento deberá ser declarado previa audiencia del interesado. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo anterior de esta Ordenanza, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

TÍTULO CUARTO.- DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Artículo 18- Contenido del Registro.

1.- En el Registro Municipal de Solares se incluirán las fincas y construcciones cuya inscripción sea procedente de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y en las presentes Ordenanzas.

La colocación de las parcelas, solares y edificaciones en situación de venta forzosa para

su ejecución por sustitución, tanto en los casos en que proceda su previa inscripción en el Registro Municipal de Solares como en los que no proceda, y el consiguiente inicio del plazo para convocar el concurso, de conformidad con los plazos establecidos en el artículo 10 de esta ordenanza, determinará la imposibilidad de iniciar o proseguir el proceso edificatorio y de obtener licencia para realizar cualquier tipo de obra o actuación en las mismas.

2.- En los mismos casos establecidos en el apartado anterior el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos o construcciones por razón de urbanismo conforme a lo establecido en el artículo 160 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.- El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

A).- Datos sobre la finca que se concretan en:

a).- Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.

b).- Extensión y linderos con determinación, si fuere posible, de la medida de éstos.

c).- Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.

d).- Nombre, apellidos y domicilio del propietario.

e).- Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.

f).- Referencia de los datos de inscripción en dicho Registro.

g).- Plazo de edificación en su caso, con referencia al documento que lo determinare.

h).- Referencia a los datos catastrales de la finca.

i).- Cualquier otra circunstancia que afecte a la licencia de obras que se solicite sin perjuicio de su aprobación por el órgano competente.

B).- Resolución por la que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar.

C).- En su caso, se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar o conservar mediante la cancelación del asiento.

D).- Asimismo se consignarán las circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

Artículo 19.- De la forma de llevar el Registro.

1.- El Registro se llevará mediante libros pudiendo instrumentarse a través de cualesquiera de los medios informáticos previstos en la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2.- Se estructurará en dos secciones: solares y edificaciones.

3.- El Secretario autorizará con su firma la diligencia de apertura y los asientos que se extiendan en los libros.

4.- Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán originales o mediante fotocopia, copia o testimonio, completo o de particulares, debidamente autorizado.

5.- Se colocará en lugar visible señal indicativa de la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 20.- De la publicidad del Registro.

El Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas es de carácter público por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y

Valoraciones los ciudadanos podrán acceder al mismo teniendo derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

Artículo 21.- De la coordinación con el Registro de la Propiedad.

1.- Una vez se proceda a la declaración del incumplimiento del deber de edificar o conservar y a la inclusión de la finca en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas se remitirá al Registro de la Propiedad certificado en el que se transcriba literalmente el acuerdo de inscripción de la finca en el Registro de Solares, solicitando expresamente la práctica de la nota debiendo hacerse constar que dicho acuerdo ha sido notificado al titular registral.

2.- Si el Ayuntamiento se adjudicase la edificación con destino al Patrimonio Municipal del Suelo por declararse desierto el concurso la inscripción se practicará a su favor en la forma prevenida en los artículos 87 a 91 del Real Decreto 1.093/1.997 de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Disposición Adicional primera.- Se aplicará de manera supletoria a las normas establecidas en las presentes Ordenanzas aquellas recogidas en la Legislación Expropiatoria que se encuentren en vigor.

Disposición Adicional segunda.- Sin perjuicio de las actuaciones singulares que deriven de policía edificatoria o aquellas otras que por su importancia puedan llevarse a cabo, la Junta Local de Gobierno podrá acordar o establecer ámbitos de aplicación preferente de la presente Ordenanza.

Disposición Transitoria.- Los procedimientos de expropiación o venta forzosa que se encuentren iniciados a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las normas que le fuesen de aplicación con anterioridad.

Disposición Final.- La presente Ordenanza entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.