

**PLAN GENERAL DE SALOBREÑA**  
**TITULO V**  
**ORDENANZAS**

DIRECTOR DEL EQUIPO: FRANCISCO ALCON GARCIA DE LA SERRANA. ARQUITECTO JULIO DE 1999

# INDICE

<b>TITULO V. ORDENANZAS</b> .....	<b>1</b>
0. OBJETO, AMBITO Y VIGENCIA .....	1
1. ORDENANZA DE LOS ACTOS DE INTERVENCION EN EL SUELO Y LA EDIFICACION .....	2
1.1. OBJETO .....	2
1.2. INFORMACION Y CEDULA URBANISTICA .....	2
1.2.1. Informacion urbanistica .....	2
1.2.2. Obligatoriedad de la cedula de calificacion urbanistica .....	3
1.3. DE LAS LICENCIAS .....	3
1.3.1. Objeto .....	3
1.3.2. Actos sujetos a licencia .....	4
1.3.3. Contenido .....	4
1.3.4. De los titulares de licencias .....	5
1.3.5. Plazos y vigencia .....	5
1.3.6. De la documentacion .....	6
1.4. DE OTROS ACTOS APROBATORIOS .....	8
2. ORDENANZA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION .....	9
2.1. OBJETO .....	9
2.2. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION .....	9
2.2.1. Clasificacion .....	9
2.2.2.- Alcance .....	10
2.3. PROCEDIMIENTO .....	11
2.3.1. De la aprobacion municipal .....	12
2.3.2. De la ejecucion de las obras .....	13
2.3.3. De la recepcion de las obras .....	14
2.3.4. Condiciones particulares de las obras de Urbanizacion .....	15
2.4.1. Suministro de agua potable .....	15
2.4.2. Red de saneamiento .....	18
2.4.3. Red de telefonia y telecomunicaciones .....	21
2.4.4. Redes de suministro electrico .....	21

2.4.5. Alumbrado publico .....	23
2.4.6. Sistema viario .....	24
3. ORDENANZA DE LAS PARCELACIONES .....	30
3.1. OBJETO .....	30
3.2. DEFINICIONES .....	30
3.2.1. Parcela existente .....	30
3.2.2. Parcela registral .....	30
3.2.3. Parcela edificable .....	30
3.2.4. Parcela minima edificable .....	31
3.2.5. Ocupacion de parcela .....	31
3.2.6. Alineacion oficial de parcela .....	31
3.2.7. Solar. ....	32
3.2.8. Parcela minima de cultivo .....	32
3.3. CONDICIONES DE LAS PARCELAS. ....	32
3.4. INTERVENCIONES EN EL PARCELARIO .....	32
3.4.1. Autorizables .....	33
3.4.2. Prohibidas. ....	33
3.5. PROCEDIMIENTO DE INTERVENCION .....	33
4. ORDENANZA DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, Y DOTACIONES PUBLICAS .....	34
4.1. OBJETO .....	34
4.2. VINCULACION AL USO .....	34
4.3. VINCULACION PATRIMONIAL .....	34
4.4. IMPLANTACION Y MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES .....	35
5. ORDENANZA DE LAS EDIFICACIONES .....	37
<b>CAPITULO I.CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. ....</b>	<b>37</b>
5.1. OBJETO. ....	37
5.2. ALINEACIONES .....	37

5.2.1. Alineaciones actuales de la edificación . . . . .	37
5.2.2. Alineación oficial . . . . .	37
5.2.3.- Alineaciones interiores . . . . .	38
5.2.4. Retranqueos sobre la alineación oficial . . . . .	38
5.2.5. Separación a linderos . . . . .	39
5.2.6. Edificación fuera de alineación . . . . .	39
5.2.7. Establecimiento de alineaciones y rasantes . . . . .	39
5.3. ALTURA DE LA EDIFICACION . . . . .	40
5.4. ALTURA DE PLANTAS . . . . .	44
5.5. EDIFICACION POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA. . . . .	44
5.5.1. Construcciones auxiliares. . . . .	44
5.5.2. Elevación excepcional de una planta . . . . .	44
5.6. PATIOS DE PARCELA . . . . .	45
5.7. PATIOS DE MANZANA . . . . .	45
5.8. VUELOS . . . . .	46
5.9. COMPUTO DE EDIFICABILIDAD . . . . .	47
<b>CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION. . . . .</b>	<b>49</b>
5.10. TIPOLOGIAS DE LA EDIFICACION . . . . .	49
5.10.1. Manzana compacta. Mc. . . . .	49
5.10.2. Edificación con ordenación detallada. Eod . . . . .	49
5.10.3. Agrupación de viviendas unifamiliares. Avu . . . . .	50
5.11. OCUPACION DE LA EDIFICACION . . . . .	51
5.11.1. Suelo urbano consolidado . . . . .	51
5.11.2. Suelo urbano sin consolidar y apto para la edificación . . . . .	52
5.12. OTRAS DISPOSICIONES COMUNES . . . . .	52
5.12.1. Previsión de aparcamientos . . . . .	52
5.12.2. Condiciones formales o compositivas . . . . .	52
5.12.3. Deber de conservación . . . . .	54
5.12.4. Ruina . . . . .	54

6. ORDENANZA DE USOS. ....	55
6.1. OBJETO. ....	55
6.2. ASIGNACION DE USOS ....	55
6.3. CLASIFICACION GENERAL DE USOS ....	56
6.4. CONDICIONES DE LOS USOS ....	57
6.4.1. Residenciales ....	57
6.4.2. Industriales ....	60
6.4.3. Terciarios ....	62
6.4.4. Dotacionales. ....	64
6.4.5. Infraestructuras ....	65
6.4.6. Agropecuarios. ....	67
6.4.7. Nucleos historicos.n.h. ....	67
6.5. CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD. ....	67
6.6. CONDICIONES DE DISEÑO ....	68
6.6.1. Usos residenciales ....	68
6.6.2. Usos turisticos ....	70
6.6.3. Usos industriales ....	70
6.6.4. Usos terciarios ....	72
6.6.5. Edificios dotacionales. ....	74
7. ORDENANZA DEL USO Y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD ....	75
7.1. DISEÑO, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA ....	75
7.1.1. Condiciones generales ....	75
7.1.2. Condiciones particulares ....	76
7.1.3. Condiciones de las obras en relacion a los espacios publicos ..	76
7.1.4. Regimen sancionador ....	77
7.2. OCUPACION DE LA VIA PUBLICA ....	78
7.2.1. Mesas, sillas, toldos, etc ....	78
7.2.2. Quioscos. ....	78
7.2.3. Condiciones de las concesiones de ocupacion ....	79
7.3. ROTULOS, CARTELES, MARQUESINAS, TOLDOS, ETC ....	79
7.4. RUIDOS Y PERTURBACIONES ....	80

7.5. TRAFICO, APARCAMIENTOS Y PASO DE VEHUCULOS .....	81
7.6. PRIMERA UTILIZACION DE EDIFICIOS Y LOCALES Y CAMBIO DE USOS DE LOS MISMOS .....	82
8.1. OBJETO .....	84
8.2.- INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO .....	84
8.3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA .....	84
8.4. REGIMEN DISCIPLINARIO. ....	85

## TITULO V. ORDENANZAS

### 0. OBJETO, AMBITO Y VIGENCIA.

Las presentes ORDENANZAS del PLAN GENERAL tienen por objeto regular, para el conjunto de intervenciones posibles según las NORMAS URBANISTICAS, aspectos relacionados con:

- Los actos relacionados con la intervenciones en el suelo y la edificación.
- Sistema viario e infraestructuras.
- Espacios libres y equipamientos.
- Las parcelaciones.
- La edificación.
- Los usos.
- La utilización y mantenimiento de la ciudad.
- Control y disciplina urbanística.

El término municipal de SALOBREÑA constituye el ámbito de aplicación y su vigencia se vincula a la del PLAN GENERAL, sin embargo podrán ser modificadas o revisadas por el procedimiento establecido por la Ley del Suelo para la modificación o revisión del PGOU. o en su caso por lo establecido en la legislación de Régimen Local.

## **1. ORDENANZA DE LOS ACTOS DE INTERVENCION EN EL SUELO Y LA EDIFICACION.**

### **1.1. OBJETO.**

La presente ordenanza tiene por objeto regular las tramitaciones administrativos de las distintas actuaciones o intervenciones que se realicen sobre el suelo, la edificación, las plantaciones y las instalaciones.

### **1.2. INFORMACION Y CEDULA URBANISTICA.**

#### **1.2.1. INFORMACION URBANISTICA.**

La información urbanística será pública, pudiendo consultarse el planeamiento vigente, en las dependencias municipales y en las horas normales de atención al público, todo ello de acuerdo con el art. 164 RP.

El Ayuntamiento informará por escrito sobre las condiciones urbanísticas de cualquier parcela o edificación a quien lo solicite en la forma y procedimiento del art.165 RP.

En concordancia con lo previsto en el art. 43 de la Ley del Suelo y 168 del RP, la CEDULA DE CALIFICACION URBANISTICA será el documento municipal que acredite las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca .

El otorgamiento de la Cédula se producirá en el plazo de un mes desde la solicitud que deberá acompañarse de un plano, por duplicado, de la finca cuya información se solicita, referido a la documentación gráfica del PLAN GENERAL.

La solicitud de la Cédula Urbanística podrá suponer la aplicación de las tasas que se deriven de la ordenanza fiscal correspondiente una vez establecida por el Ayuntamiento.



### **1.2.2. OBLIGATORIEDAD DE LA CEDULA DE CALIFICACION URBANISTICA**

La Cédula de Calificación Urbanística se establece con carácter voluntario para todas las fincas del término municipal excepto para aquellas que se encuentren incluidas en ACTUACIONES SISTEMATICAS, donde sean de aplicación cualquiera de los sistemas de actuación previstos para el reparto de cargas en las Normas Urbanísticas, o donde fuere necesaria la aprobación previa de cualquier figura de planeamiento que defina o modifique la ordenación. En estos casos será obligatoria su obtención antes de cualquier intervención siempre que no esten aprobados definitivamente los proyectos de compensación o reparcelación.

No obstante, sin perjuicio de lo establecido anteriormente, el Ayuntamiento podrá establecer el carácter obligatorio de la Cédula, previo a cualquier intervención, cuando lo estime conveniente.

Será igualmente obligatoria para las intervenciones de demolición u obra nueva en los Nucleos Historicos y cuando concurren cualesquiera otras circunstancias que pusieren en duda las condiciones urbanísticas de las fincas.

El señalamiento de alineaciones y rasantes por el Ayuntamiento será obligatorio y previa a cualquier intervención de obra nueva o vallado de terrenos que se realicen en cualquier clase de suelo.

### **1.3. DE LAS LICENCIAS.**

#### **1.3.1. OBJETO.**

El otorgamiento de licencia es el acto reglado de la administración municipal por el que los órganos que correspondan de la misma aprueban la realización de intervenciones sobre el suelo, la edificación o sus usos, estableciendo, si procede, las condiciones particulares a que deben sujetarse las actuaciones, sin perjuicio del cumplimiento del resto de las condiciones que se derivan del PLAN GENERAL o de la legislación vigente.

### **1.3.2. ACTOS SUJETOS A LICENCIA**

Se consideran actos sujetos a licencia municipal con carácter general y con independencia de la clase, subclase, tipo o categoría de suelo en que se realicen, las intervenciones sobre el suelo y la edificación o sus usos, tales como parcelaciones, movimientos de tierras, cortes o talas de arbolado, obras de infraestructura de cualquier tipo, obras de nueva planta, modificación o reforma de las existentes, primera utilización de los edificios, modificación del uso de los mismos, demolición de construcciones, colocación de carteles y todos los actos o intervenciones que se deriven de las previsiones legales, en particular el art.242 de la Ley del Suelo y concordantes de sus reglamentos, o se refieran a aspectos regulados por el PLAN GENERAL o por la normativa legal vigente, que requieran la fiscalización municipal de las actuaciones.

Igualmente serán objeto de licencia las modificaciones que se pretendan sobre autorizaciones concedidas, así como la alteración de los usos previstos.

Cuando los actos sujetos a licencia requieran otras tramitaciones o autorizaciones de distintos organismos o instituciones, su obtención no eximirá de la obligatoriedad de la licencia municipal y sin embargo se justificará ante el Ayuntamiento en el momento de la solicitud de licencia.

### **1.3.3. CONTENIDO.**

Unicamente podrán otorgarse licencias cuando su contenido resulte acorde con las previsiones del PLAN GENERAL.

Cuando en la concesión de la licencia se establezcan condiciones particulares previas, relativas a materialización de cesiones obligatorias, afianzamiento de obras de urbanización, u otras, no se considerará ejecutiva la misma hasta que se cumplan o se garantice el cumplimiento de tales condiciones, en la forma que en cada caso se establezca, y en todo caso su incumplimiento determinará sin más trámite la caducidad de la licencia.

### **1.3.4. DE LOS TITULARES DE LICENCIAS.**

Podrán ser titulares de licencias las personas físicas y jurídicas que ostenten cualquier legitimación reconocida en derecho.

Los titulares de licencias municipales estarán obligados a:

- Respetar su contenido y las condiciones particulares que se establezcan.
  
- Satisfacer las tasas, impuestos o derechos municipales que correspondan o resarcir al municipio de los gastos ocasionados, en función de la ordenanza fiscal correspondiente o a consecuencia de afecciones a instalaciones o servicios públicos.
  
- Respetar y reponer si procede, en el ejercicio de las facultades contenidas en la licencia, los derechos de terceros y las obras o instalaciones existentes.
  
- Mantener las obras valladas y en condiciones de seguridad.
  
- Notificar al Ayuntamiento los cambios de titularidad, de técnicos actuantes y cuantas otras incidencias pudieran producirse.

### **1.3.5. PLAZOS Y VIGENCIA.**

Los actos contenidos en la licencia se ejecutaran en los plazos que, en función de lo establecido en el art. 35 de la Ley del Suelo, se establezcan expresamente en el acuerdo de concesión o, en su defecto, en el plazo de dieciocho meses desde su concesión, pudiendo el Ayuntamiento conceder las prórrogas que procedan, a instancia justificada de los titulares.

Las licencias, una vez concedidas y siempre que no sea expresamente concedida prórroga, caducarán si:

- En el plazo de un mes no se han cumplimentado las condiciones particulares que en cuanto a fianzas o documentación complementaria pudieran establecerse.

- En el de seis meses no se acredita el comienzo de las obras, mediante certificación de la dirección facultativa visada.
- Se paralizasen durante igual plazo constatado por los servicios municipales.
- No se finalizaran las obras en el plazo establecido.

Las licencias concedidas con anterioridad a la aprobación del PGOU. caducarán igualmente si en el plazo de seis meses desde su aprobación no ha comenzado su ejecución o si se paralizase durante igual plazo, siempre que no sea expresamente concedida prórroga antes de finalizar el plazo.

El Ayuntamiento en uso de sus facultades y por justa causa, podrá suspender las licencias en todo o parte del término de acuerdo con las previsiones del propio PGOU. o las de la Ley y con el procedimiento que según ella fuere de aplicación.

Las suspensiones de licencias en los términos legales o en función del incumplimiento de los plazos no darán lugar a indemnización.

### **1.3.6. DE LA DOCUMENTACION.**

Con la solicitud de la licencia deberán presentarse los siguientes documentos:

- Instancia en modelo oficial.
- Datos precisos de la finca.
- Cédula de Calificación Urbanística.
- Documentación técnica exigible.
- Descripción precisa de la intervención.
- Cuantos otros documentos o autorizaciones previas fueren exigibles en función del objeto.

La Cédula de Calificación Urbanística será exigible en todos los casos previstos en el art. 1.2.2. de la presente ordenanza y cuando el Ayuntamiento así lo hubiere establecido.

La documentación técnica será la exigible por la legislación vigente en función de la intervención que se pretenda y salvo en obras menores, entendidas estas como de reparación y reforma, que no afecten a la configuración arquitectónica de los edificios o a su estructura, se exigirá la presentación de dos ejemplares del proyecto técnico redactado por técnico competente, visado en el colegio profesional correspondiente y con los contenidos del Decreto 462/71. Cuando el proyecto tenga que ser remitido a informe de otros organismos el número de copias será el necesario a estos efectos.

Podrá tramitarse la solicitud de licencia con la presentación de un PROYECTO BASICO, sin embargo no podrán comenzarse las obras, de tal forma que si en el plazo de seis meses desde la concesión de la misma no se presenta el PROYECTO DE EJECUCION y el justificante del encargo de la dirección técnica de las obras, se producirá sin más trámite su caducidad.

En todo caso la documentación técnica constará de los documentos necesarios para definir con precisión la actuación pretendida y en los casos de obra nueva o reforma y de actividades constará al menos de:

- Memoria explicativa de la intervención y justificativa del cumplimiento de las determinaciones del PLAN GENERAL y de la normativa legal de aplicación.
- Planos de emplazamiento en relación a los del PLAN GENERAL y de las características de la intervención que se pretenda con el nivel y precisión necesarios para su total definición y justificación de la observancia de la normativa de obligado cumplimiento.
- Presupuesto.

Dicha documentación irá suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional correspondiente de acuerdo con las regulaciones vigentes al respecto.

Expresamente contendrán la justificación del cumplimiento del conjunto de disposiciones legales o normativas que fueren de aplicación en la intervención que se pretenda, responsabilizándose los profesionales redactores de la adecuación y cumplimiento de tales disposiciones.

De la misma forma se justificará la idoneidad de los terrenos mediante los estudios o informes geotécnicos suficientes y la adecuación de los sistemas de cimentación para garantiza el comportamiento adecuado de las edificaciones.

- En los casos de obras menores la documentación técnica además de la que se derive de los impresos a tal efecto previstos por el Ayuntamiento contendrá como mínimo plano de emplazamiento, descripción de las obras a realizar y estimación de presupuesto, no precisándose la comparecencia en el expediente de personal técnico, salvo que circunstancias especiales, a criterio municipal, lo requieran.

- Las obras menores que afecten a elementos estructurales y las que se refieran a construcciones inferiores a 25 m<sup>2</sup> requerirán la presentación de un informe técnico que justifique la idoneidad de las soluciones y su correcta ejecución. No obstante en función de la importancia de la actuación o de su responsabilidad implícita, el Ayuntamiento podrá solicitar la presentación del correspondiente proyecto.

#### **1.4. DE OTROS ACTOS APROBATORIOS.**

Las actuaciones que se produzcan en desarrollo del PLAN GENERAL estarán sometidas siempre a los actos aprobatorios y los procedimientos establecidos en cada caso por la Ley del Suelo y sus Reglamentos o la legislación de Régimen Local a las que se remite la presente ordenanza.

Sin embargo en función de los objetivos que se pretendan y de las garantías que los actos requieran, el Ayuntamiento podrá establecer o precisar el procedimiento que considere adecuado mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza, siempre en el marco de las previsiones legales.

No podrán aprobarse actuaciones o intervenciones sin haberse cumplido todas las fases procesales que fueren de aplicación en función de las condiciones establecidas para el desarrollo y ejecución del PLAN GENERAL.

## **2. ORDENANZA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**

### **2.1. OBJETO.**

La ordenanza de las obras de urbanización tiene por objeto regular las actuaciones que se realicen en esta materia, tanto en relación a la documentación exigible en cada caso y a su tramitación, como a las características de las obras y estudios previos.

### **2.2. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION.**

La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que los mismos resulten accesibles a las personas con discapacidad a cuyos efectos se observarán las determinaciones y principios básicos de la Ley 1/1999 y las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte contenidas en el Decreto 72/1995 de 5 de mayo.

#### **2.2.1. CLASIFICACION.**

Las obras de urbanización que se realicen en desarrollo de las PLAN GENERAL se clasifican en:

##### **2.2.1.1. Obras de nueva creación.**

Las que se realicen en cumplimiento de las exigencias del PGOU. para los terrenos de nueva urbanización, dotándolos de la totalidad de los servicios urbanos.

##### **2.2.1.2.- Obras de urbanización parcial.**

Serán las realizadas para completar o adaptar los servicios existentes a la exigencias del presente PLAN GENERAL o del planeamiento de desarrollo.

### **2.2.1.3.- Obras de reforma.**

Las que tengan por objeto la reforma o ampliación de servicios urbanos existentes.

### **2.2.1.4.- Obras de conservación.**

Todas las relativas a la conservación y mantenimiento de las urbanizaciones.

### **2.2.2.- ALCANCE.**

Las obras de urbanización tendrán por objeto dotar a los terrenos de los servicios necesarios para que adquieran la condición de solar en los términos del art. 14 de la L.S.

Las obras de nueva urbanización contemplarán la implantación de los siguientes servicios:

- Pavimentaciones de: calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
  
- Redes de distribución de agua potable, riego y de hidrantes contra incendios.
  
- Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
  
- Red de distribución de energía eléctrica.
  
- Red de alumbrado público.



- Red de Telefonía.

- Jardinería, incluida la del sistema de espacios libres, Mobiliario urbano y señalización.

En los casos específicos que sean señalados por el Ayuntamiento, se entenderán también incluidas en las obras de urbanización las plantaciones e instalaciones de las zonas deportivas.

Los proyectos deberán contemplar las conexiones de los servicios que se creen con los existentes, justificando el mantenimiento de sus exigencias funcionales.

Las obras de urbanización parcial, reforma o ampliación se referirán a alguno o varios de los servicios relacionados.

En ningún caso los proyectos de urbanización contendrán determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

En las urbanizaciones de las laderas accidentales del término donde se han producido diversos movimientos de terrenos, los proyectos de urbanización contendrán informes específicos geotécnicos y geológicos sobre la aptitud de los terrenos para su transformación urbana. Caso de resultar negativos tales estudios se procederá a la revisión del planeamiento.

## **2.3. PROCEDIMIENTO**

La realización de obras de urbanización estará sometida al siguiente procedimiento:

### **2.3.1. DE LA APROBACION MUNICIPAL.**

- La ejecución de obras de urbanización que se produzcan en desarrollo del planeamiento será objeto de aprobación municipal de acuerdo con los procedimientos legalmente o reglamentariamente establecidos.

Las obras ordinarias de urbanización serán objeto de licencia municipal.

- Cuando se trate de obras de nueva urbanización o urbanización parcial, en desarrollo del planeamiento o no, será necesaria la presentación del correspondiente proyecto, redactado por técnico superior competente y visado, cuyo alcance y contenido serán como mínimo los previstos en el art.92 L.S. y arts. 67 a 69 del R.P. y cuya tramitación será la prevista en la legislación vigente.

- Los proyectos de iniciativa particular deberán contener los documentos exigidos por el art.105.2 L.S., debiéndose además presentar fianza por importe del 6% del presupuesto, salvo que ya se hubiere presentado al tramitar el planeamiento.

- El Ayuntamiento podrá exigir además fianza que garantice la reposición de los servicios urbanos existentes que resulten afectados.

- Una vez concluida la tramitación referida y antes del comienzo de las obras deberá presentarse justificación del encargo de dirección de obra a los técnicos competentes que, salvo en el caso de obras menores, habrán de ser como mínimo, un titulado superior y otro de grado medio.

- Cuando se trate de obras de urbanización parcial regirá el mismo procedimiento reduciéndose el contenido de los proyectos al alcance de la intervención. Será igualmente exigible fianza que garantice la reposición de los servicios urbanos existentes que resulten afectados.

- En los casos de obras de pequeñas reformas de los servicios urbanos existentes o de obras

que no requieran definición técnica ni constructiva por tratarse de acometidas o pequeñas ampliaciones cuya ejecución se realiza al amparo de otras existentes, la exigencia de proyecto técnico podrá ser sustituida, a criterio municipal, por la presentación de una documentación simplificada que contenga memoria, planos generales y presupuesto, siendo igualmente exigible en este caso fianza que garantice la reposición de los servicios urbanos existentes que resulten afectados.

### **2.3.2. DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.**

- En todos los casos la memoria establecerá la forma de ejecución y el plazo a que deberán ajustarse las obras. Ambas circunstancias, una vez aprobadas por el Ayuntamiento, serán condiciones vinculantes de la autorización municipal cuyo incumplimiento injustificado dará lugar a su caducidad.

- La ejecución de las obras habrá de producirse por empresas debidamente cualificadas que para presupuestos superiores a 50.000.000 pts. deberán estar clasificadas de acuerdo con las exigencias de la Ley de Contratos del Estado.

- Durante la ejecución de los trabajos el Ayuntamiento podrá exigir la realización de los controles de calidad que considere oportunos, así como ejecutar las comprobaciones del cumplimiento de la normativa obligatoria.

- En todo caso habrá de notificarse al Ayuntamiento la finalización de las redes de instalaciones ocultas a los efectos de su inspección previa al relleno de zanjas.

- Si durante la ejecución de las obras, los servicios municipales detectaran defectos o desviaciones respecto al proyecto aprobado u otras condiciones exigibles, se realizará la correspondiente diligencia de notificación al promotor para la subsanación que proceda.

### **2.3.3. DE LA RECEPCION DE LAS OBRAS.**

**2.3.3.1.-** Finalizadas satisfactoriamente se solicitará al Ayuntamiento la recepción provisional de las mismas siguiendo el procedimiento previsto por la Ley de Contratos para las Administraciones Públicas y sus normas complementarias, adjuntado la siguiente documentación:

- Planos del estado final de obra reflejando la realidad construida de las obras e instalaciones.

- Certificados de controles de calidad de la ejecución que cuando menos se referirán a la compactación de los terrenos, idoneidad de los materiales y conducciones de las redes de saneamiento y distribución de agua potable, pruebas de carga de la red de abastecimiento y características de los pavimentos asfálticos. En caso de rellenos de zanjas en viales existentes, se justificará su ejecución con zahorra y una compactación del 100% Proctor.

- Certificaciones de las compañías suministradoras de servicios sobre la adecuación de las instalaciones a las exigencias vigentes.

**2.3.3.2.** En el plazo de un mes desde la solicitud y si las obras se encuentran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, se adoptará acuerdo expreso de recepción, entregándose al uso público. En otro caso se levantará acta de defectos y se otorgará plazo de subsanación.

**2.3.3.3.** La fianza se mantendrá durante el plazo de un año desde la recepción y en garantía de la buena ejecución de las obras, devolviéndose de acuerdo al procedimiento y condiciones reguladas en la legislación de Régimen Local o en su defecto en las disposiciones que regulan la contratación con las Administraciones Públicas.

**2.3.3.4.** Durante el plazo de garantía el contratista o el promotor de la obras responderá de los daños o deterioros, salvo que pruebe que hubieren sido ocasionados por el mal uso.

**2.3.3.5.** En los casos que el Ayuntamiento previamente así lo establezca, la recepción supondrá

el inicio de los deberes de conservación por parte de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Con este objeto se supeditará el otorgamiento de licencias de obras de urbanización a la constitución de las mismas.

#### **2.3.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**

Los proyectos de urbanización definirán el conjunto de características y materiales de las redes y servicios urbanos que habrán de ser expresamente aprobados por el Ayuntamiento, a estos efectos antes de la redacción de los proyectos deberá solicitarse del Ayuntamiento el pliego de características a las que habrán de ajustarse los materiales.

Los proyectos contemplarán la disposición de una canalización de 150 mm, en vacío, dispuesta en la acera y dos del mismo diámetro en cruces de calzadas.

Se establecen a continuación las condiciones de las obras de urbanización con el carácter de referencia mínima de obligado cumplimiento sin perjuicio de que en los Planes Parciales, Planes Especiales o por el Ayuntamiento en la fase de tramitación del desarrollo de Unidades de Ejecución se establezcan otras condiciones más precisas en relación con las características de las actuaciones que se pretendan.

Con este objeto se dividen las obras en función de los servicios a implantar:

#### **2.4.1. SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.**

##### **2.4.1.1. Condiciones generales.**

La ejecución de obras relacionadas con la captación, distribución y suministro de agua potable se producirá en concordancia con las determinaciones de la normativa oficial vigente y con las especificaciones establecidas por la Empresa de Aguas y Servicios.

Se justificará la procedencia, disponibilidad y condiciones sanitarias del agua, así como los

aforos, las garantías de la continuidad del suministro y las autorizaciones de los organismos que correspondan.

En suelo urbano y en el suelo urbanizable de sus áreas de crecimiento, el suministro deberá ser de la red pública, estableciéndose por el Ayuntamiento o la empresa suministradora las circunstancias en que se debe producir la acometida.

El régimen técnico y económico de las instalaciones y acometidas será el establecido en función de los conciertos con la empresa suministradora. Solo en su defecto se aplicaran las determinaciones de la presente Ordenanza.

Cuando la procedencia del suministro sea de la red pública el Ayuntamiento podrá establecer la contribución de los nuevos suministros a la mejora y ampliación de los sistemas generales de captación y distribución en proporción al consumo previsto para las nuevas áreas en relación con el general de la ciudad.

A tal efecto se realizarán por el Ayuntamiento los estudios oportunos avalados por los proyectos o presupuestos necesarios.

La dotación mínima a prever será:

áreas residenciales: de 350 l./hab y día.  
parques y jardines: 20 m<sup>3</sup> por Ha.y día.

En zonas de usos industriales o de servicios públicos se justificarán los estándares en función de las necesidades del servicio y de la normativa que fuere de aplicación. Orientativamente se contempla una dotación de 5 l. por m<sup>2</sup> construido y día.

A efectos de calculo el consumo máximo será 2,4 el consumo medio diario y 3 l./seg. para dos bocas de riego funcionando simultáneamente.

Las redes discurrirán por terrenos públicos, preferentemente bajo las aceras, reforzándose en

los tramos que discurran por vías de tráfico rodado.

En su diseño, cálculo y construcción se observarán las determinaciones que se deriven de la normativa vigente de aplicación, procurándose el diseño de redes en malla o al menos con la posibilidad de contar con anillos que permitan mantener el suministro, independizando partes de la red mediante una adecuada previsión de Válvulas de Compuerta de fundición y de desagüe, en taquillas registrables. Se instalarán además ventosas en los puntos altos y cada 500 m.

En vías públicas y parques y jardines las redes contarán con bocas de riego-incendio cada 50 m. homologadas por el Ayuntamiento, proyectándose sistemas de riego por aspersión o goteo en jardines.

Los hidrantes contraincendios se conectarán a la red con conducto independiente y serán de tipo homologado por el Ayuntamiento. La distancia máxima entre los hidrantes será de 200 m. y su diámetro mínimo será de 80 mm., resolviendo el proyecto de urbanización las cuestiones que se deriven de la aplicación de la Norma Básica de Edificación sobre Protección Contraincendios. NBE-CPI.96.

Los proyectos resolverán los problemas de anclaje y dilatación de la red, así como los puntos de vaciado que justificadamente se estimen necesarios.

El proyecto se ajustará a las determinaciones de la normativa vigente, expresamente en el diseño, cálculo y construcción de la red, se estará a lo indicado en la siguiente normativa:

- Reglamento de Suministro domiciliario de agua. Decreto 120/91. de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía.
- Normas para la redacción de Proyectos de Agua y Saneamiento en poblaciones.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para las tuberías de abastecimiento. (Orden 28-VII-74.MOPU).
- NTE: REDES DE ABASTECIMIENTO.

#### **2.4.1.2. Condiciones constructivas.**

Serán las establecidas por la Empresa de Aguas y Servicios que resulten aprobadas por el Ayuntamiento.

#### **2.4.2. RED DE SANEAMIENTO.**

##### **2.4.2.1. Condiciones generales.**

Los proyectos de urbanización resolverán la cobertura del servicio a la totalidad de las nuevas áreas edificables, a través de redes de saneamiento y sistemas de depuración y vertido, prohibiéndose provisiones de fosas sépticas o similares en suelo urbano y Urbanizable.

Cuando los vertidos se realicen a la red municipal, el Ayuntamiento podrá establecer la contribución de los nuevos vertidos a la mejora y ampliación de los colectores generales y sistemas de depuración, en proporción a la cuantía de aquellos.

A tal efecto se realizarán por el Ayuntamiento los estudios oportunos avalados por los proyectos o presupuestos necesarios.

En los casos de imposibilidad de acometer a la red municipal, las nuevas redes de saneamiento se proyectarán definiendo sus puntos de depuración y vertido, debiendo cumplir lo exigido por la legislación medioambiental y aportarse los informes y autorizaciones de los organismos competentes y en su defecto de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y de la Consejería de Medio Ambiente.

La idoneidad de los sistemas de evacuación y vertido en relación con el medio ambiente será determinante para la autorización de la intervención que se pretenda, compitiendo al Ayuntamiento el establecimiento de las condiciones, procedimiento y garantías cautelares que considere necesarias en razón a prevenir efectos contaminadores o perturbadores de biosistemas.



No se permiten vertidos de productos que puedan perjudicar el normal funcionamiento de las redes municipales o los sistemas de depuración, en estos caso y en los vertidos procedentes de residuos industriales se podrá requerir un tratamiento previo de depuración a establecer en función de los productos de que se trate.

Para el diseño de la red se proyectará un sistema separativo, donde sin embargo el Ayuntamiento podrá imponer la disposición de aliviaderos hacia los cauces naturales que proceda, para evitar superar el umbral de capacidad de las redes principales en casos límite.

Estará prevista para soportar un caudal equivalente al de la red de suministro y al resultante del régimen de lluvias, justificándose ambos extremos en el cálculo.

El trazado será subterráneo y se realizara a través de la vía publica y espacios públicos no edificados.

En el diseño y construcción de la red, se respetarán las determinaciones de las siguientes normas:

- Normas para la redacción de Proyectos de Agua y Saneamiento en poblaciones.
- Pliego de Prescripciones Técnicas para las tuberías de saneamiento.(Orden 15-IX-86.MOPU).
- NTE: SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.

#### **2.4.2.2. Condiciones constructivas.**

Se justificarán los tipos y clases de tuberías en función se la adecuación de sus características técnicas a las exigencias de servicio. En su defecto las tuberías serán de enchufe y campana, de hormigón en masa con junta elástica serie C, sin embargo podrán proponerse otras al Ayuntamiento, acompañándolas de informes técnicos suficientes, a los efectos de su expresa autorización.

Las tuberías de hormigón se dispondrán sobre lecho de área de río de 15 cm. de espesor mínimo y las zanjas, de ancho 20 cm. superior a ellas, se rellenarán de zahorra natural compactada. Con otras tuberías las soluciones de zanja se justificarán en función de sus características, con los correspondientes ensayos.

La profundidad mínima de la cara superior de la tubería no será menor de un metro de la rasante del terreno o calzada excepto en aceras y espacios libres que podrá ser de 60 cm., situadas a más de 50 cm. en horizontal y 30 cm. en vertical de la red de agua.

Se dispondrán pozos de registro de hormigón de 20 cm. mayor que la tubería, con un mínimo de 100 cm., cada 50 m., en los cruces de las calles, puntos de encuentros de alcantarillas, cambios de pendiente y dirección y puntos inicial y final de los ramales. En pozos de profundidad superior a 1,50 m. se instalarán pates de bajada de material anticorrosivo.

Los marcos y tapas, serán modelo municipal, estancas y de fundición dúctil en calzadas con las mismas exigencias que en la red de agua. En colectores de diámetro superior a 60 cm. las tapas de registro contarán con un sistema de seguridad que impida su apertura incontrolada.

Se colocarán imbornales de hormigón de 80 cm. de profundidad máxima, con rejilla de fundición, que serán sifónicos y registrables, en los puntos bajos y en las alineaciones rectas cada 50m.

La sección mínima de será de 40 cm. de diámetro y la pendiente mínima será la necesaria para mantener el régimen de velocidades siguiente.

Para el cálculo de la instalación con tuberías de hormigón, se considerará una velocidad mínima admisible de 1 m/sg. a sección llena y 0,60 m/sg. a sección parcialmente llena, con una velocidad máxima de 5,00 m/sg.

Se instalarán acometidas independientes por parcela, de PVC y 20 cms. de diámetro mínimo, pendiente no menor del 3% y arqueta registrable de 30 cm., con marco y tapa de fundición, situada en la acera.

Se dispondrán de tal forma que se imposibilite el vertido de aguas superficiales procedentes de inundaciones. La profundidad máxima de la tubería de conexión a la arqueta de acometida será de 70 cm., disponiéndose en cualquier caso a una cota mínima de 20 cm. sobre la clave de red general a la que finalmente acometa.

La red estará dotado de cámaras de descarga automática en las cabeceras de los ramales, o alternativamente sistemas que posibiliten la limpieza.

### **2.4.3. RED DE TELEFONIA y TELECOMUNICACIONES.**

Los proyectos de urbanización resolverán la posibilidad de dotar del servicio a la totalidad de usuarios previstos en las áreas que desarrollen.

Las redes de distribución se proyectarán con las exigencias que se deriven de la normativa y reglamentos vigentes que fueren de aplicación en función de las exigencias del servicio.

Con la presentación del proyecto al Ayuntamiento se aportará justificante de haber solicitado informe de la Compañía Suministradora en relación a la idoneidad de las soluciones adoptadas y características de la distribución y materiales a emplear. Las incidencias que pudieran derivarse de dicho informe se resolverán con el arbitraje de la Delegación de Industria.

Las redes de distribución en zonas urbanas serán siempre subterráneas discurriendo por espacios públicos y cumpliendo con la normativa urbanística del PGOU..

### **2.4.4. REDES DE SUMINISTRO ELECTRICO.**

Los proyectos de urbanización resolverán el suministro y acometidas a la totalidad de usuarios previstos en las áreas que desarrollen.

Las redes de distribución eléctricas se proyectaran con las exigencias que se deriven de la normativa y reglamentos vigentes que fueren de aplicación en función de las exigencias del servicio y en particular las siguientes:

- Reglamento Electrotécnico para baja tensión (Decreto del Ministerio de Industria 2413/1973 e Instrucciones Complementarias)

- Reglamento para Instalaciones de alta tensión (Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968)

- Reglamento sobre acometidas de electricidad (Real Decreto 2949/82 de 15 de Octubre) y demás disposiciones vigentes.

- Normas particulares de la empresas suministradoras oficialmente aprobadas.

Con la presentación del proyecto al Ayuntamiento se aportará justificante de haber solicitado informe de la compañía suministradora en relación a posibilidad de suministro, idoneidad de las soluciones adoptadas, previsión de centros de transformación y características de la distribución y materiales a emplear. Las incidencias que pudieran derivarse de dicho informe se resolverán con el arbitraje de la Delegación de Industria.

Las redes de distribución en zonas urbanas serán siempre subterráneas discurriendo por espacios públicos y cumpliendo con la normativa urbanística del PGOU..

La disposición de centros de transformación se realizará sin menoscabo de las dotaciones de espacios libres u otros elementos del espacio urbano.

Con objeto de regular la contribución de las Compañías Suministradoras a las nuevas urbanizaciones el Ayuntamiento arbitrará los convenios oportunos entre las partes interesadas.

#### **2.4.5. ALUMBRADO PUBLICO.**

La red de alumbrado estará prevista para los niveles de iluminación que se desprenden del cuadro adjunto, con un nivel lumínico mínimo de 20 lux en zonas urbanas, que podrá ser de 15 lux en espacios libres, sus elementos y componentes serán homologados por el Ayuntamiento, construyéndose según las previsiones de las NTE. IEB,IEE y IER.

Las canalizaciones del alumbrado publico serán subterráneas, dobles en cruces de calzada, dispuestas preferentemente por la acera, reforzándose convenientemente con hormigón en calzadas. La profundidad de las canalizaciones será de 50 cm. en aceras y 80 cm. en calzadas y la sección mínima de los tubos será de 110 mm. de PVC rígido de 3,2 mm. de espesor, salvo que se hormigonen.

Las arquetas se dispondrán en aceras, serán de 40 cm. de diametro con cerco y tapa de acero modelo municipal.

Los detalles de zanjas se ajustaran a lo ya establecido para la red de agua y las NTE-IEE en cuanto a sus dimensiones, materiales, disposiciones, etc.

Todas las masas metálicas estarán conectadas a tierra siendo estas de tipo equipotencial, con picas y conductor de cobre de 16 mm<sup>2</sup> electrosoldadas.

En los báculos las luminarias llevaran el equipo auxiliar incorporado y contendrán equipo reductor de consumo.

La instalación estará prevista para bajo consumo y doble nivel de iluminación bien con doble circuito o con reactancias de doble nivel.

Las redes de alumbrado contarán con cuadro de mando de poliéster, modelo municipal, compuesto de los siguientes elementos:

- 1.- Modulo para contadores de activa, reactiva y reloj.
- 2.- Magnetotérmico y contador generales.
- 3.- Reloj astronómico
- 4.- Interruptores magnetotérmicos en alimentacion, reductoras de consumo y circuito de mando.
- 5.- Cuenta horas.

Los báculos o farolas, lámparas y demás componentes del equipo lumínico deberán estar perfectamente definidos en los proyectos para ser expresamente aprobados por el Ayuntamiento.

En alumbrado las secciones mínimas de los conductores subterráneos serán de 6mm<sup>2</sup>. y de 2,5 mm<sup>2</sup>. en báculos, con empalmes y derivaciones en las cajas de los báculos.

La caída de tensión de los circuitos será inferior al 3%, siendo el aislamiento de los conductores de doble capa y 0,6/1 Kv. La potencia máxima será de 10 Kw.

Las conexiones a tierra serán equipotenciales, dispuestas en todas las masas metálicas. La resistencia de las tierras será inferior a 10 Ohmios.

#### **2.4.6. SISTEMA VIARIO.**

##### **2.4.6.1. Condiciones generales.**

El diseño y las características del sistema viario y de espacios libres se establecerán de acuerdo a su destino según las previsiones de los Planes Parciales o Especiales y de los Estudios de Detalle y en función de las determinaciones de la presente ordenanza.

##### **2.4.6.2. Clasificación, régimen y características de las vías.**

A los efectos de su diseño, tratamiento y gestión el sistema viario se clasifica en:

#### **2.4.6.2.1.- Autovías y carreteras supramunicipales.**

Se trata de las vías de comunicación de carácter comarcal, regional o estatal, sometidas al régimen en cada caso establecido por la legislación vigente y el organismo tutelar, al que se someterán, mediante informes preceptivos, todas las intervenciones que directa o indirectamente puedan afectarles.

Las características de construcción, diseño y mantenimiento de las vías supramunicipales son competencia de los órganos o administraciones a las que resulten afectas, sin perjuicio de las iniciativas que desde el Ayuntamiento puedan provocarse en orden a solucionar o mejorar problemas de seguridad, accesibilidad u otros.

#### **2.4.6.2.2.- Red de comunicaciones municipales.**

Estará integrada por el conjunto de carreteras de carácter municipal que comunican los distintos núcleos o de caminos de acceso a los distintos lugares del término municipal. La competencia a efectos de gestión y mantenimiento corresponde salvo transferencia al Ayuntamiento.

El diseño y construcción de las carreteras municipales se realizará de acuerdo con las precisiones de la Instrucción de Carreteras del MOPTMA y las definiciones del Pliego General de Condiciones PG-3.

Para los caminos se utilizarán igualmente las referencias de diseño y constructivas de dicha normativa si bien el ancho útil de pavimento de caminos rurales se limita a un mínimo de 3,5 m. y un máximo de 6 m.

#### **2.4.6.2.3.- Vías urbanas.**

Formado por el conjunto de vías situadas dentro de los ámbitos de suelo urbano o los que lleguen a adquirir tal condición.

La competencia para la gestión y mantenimiento será municipal si perjuicio de la puesta en práctica de los sistema de actuación o entidades de conservación previstos por la legislación vigente y el presente planeamiento.

Cualquier actuación viaria en suelo urbano se producirá de acuerdo con las siguientes determinaciones:

- El diseño de todos los elementos del sistema viario y de espacios libres se producirá en consonancia con las exigencias funcionales que le sean propias pudiendo el Ayuntamiento reprobado aquellas determinaciones que en su criterio no respondan a mínimas condiciones de servicio.

- Diferenciaciones de tratamiento de las zonas peatonales de las correspondientes al tráfico rodado en todas las calles, separándose por medio de bordillos o elementos similares.

- tratamiento adecuado a la función que les es propia, de zonas libres parques y jardines, contemplando la dotación del mobiliario urbano necesario y como mínimo arbolado, bancos, fuentes, señalización y papeleras.

- reserva de aparcamientos exteriores en proporción no menor a una plaza por cada dos viviendas, salvo expreso acuerdo municipal.

#### A)- ANCHOS MÍNIMOS FUNCIONALES:

- entre 3 y 3,5m. para cada carril de tráfico rodado en vías TIPO Vs.

- 2,5 m. para cada carril de tráfico rodado en vías TIPO Vz.

- 1,2 m. para aceras. 2,5 m. en aceras arboladas.

- 3 m. para sendas peatonales aisladas

- 2 m. para aparcamientos.

- 3 m. para "carril bici".



## B)- ANCHOS MÍNIMOS VIARIOS.

A los efectos del establecimiento de criterios de diseño de las nuevas vías urbanas se tendrán en cuenta las siguientes referencias:

Se consideraran vías sectoriales las que comunican distintos barrios o sectores de la ciudad, constituyendo el soporte fundamental del tráfico urbano. Su diseño se ajustará a los tipos Vs.1 y Vs.2.

Se consideraran vías zonales las de comunicación entre distintas áreas interiores de la ciudad y entre estas y las sectoriales. Su diseño se adaptará al tipo Vz.

Las vías interiores de acceso serán las de penetración interior a los distintos barrios, siendo como mínimo del tipo Vi, todo ello de acuerdo con las siguientes secciones:

- VIA TIPO Vs.1: dos carriles, aparcamiento y aceras en cada sentido. Ancho mínimo 21 m.
- VIAS TIPO Vs.2: un carril, aparcamiento y aceras en cada sentido. Ancho mínimo 15 m.
- VIAS TIPO Z: un carril y aceras en cada sentido, aparcamiento en un sentido. Ancho mínimo 12 m.
- VIAS DE TIPO I.1: dos carriles, un aparcamiento y aceras. Ancho mínimo 10 m.
- VIAS DE TIPO I.2: un carril aparcamiento y aceras. Ancho mínimo 8 m.

Sin perjuicio del respeto de las ya existentes, no se proyectarán nuevas calles de tráfico rodado con ancho inferior a 8 m., sin embargo en situaciones especialmente justificadas y expresamente aprobadas por el Ayuntamiento podrá autorizarse tráfico restringido a usuarios en calles de ancho inferior. En estos casos los elementos de diseño y la sección transversal de la calle serán propios de la red peatonal, sin diferenciación mediante bordillos de aceras y calzadas, disponiéndose la señalización y el mobiliario urbano necesario. (carteles, vallas, pibotes, etc.).

### C)- CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

Las vías de tráfico rodado se pavimentarán preferentemente con firmes de aglomerados asfálticos, justificándose en cada caso la solución adoptada con referencia a la Instrucción de Carreteras y al Pliego PG-3 del MOPU.

Como mínimo las secciones de calzadas de tráfico rodado, salvo justificación técnica suficiente, contarán con:

- 1.- Firme de explanada mejorada con tierras de CBR>5, compactada al 95 % Proctor.
- 2.- Subbase de zahorra natural compactada de 15 cm.
- 3.- Base de zahorra artificial compactada de 20 cm.
- 4.- Capa de rodadura con riego de adherencia y aglomerado en caliente con capa de 4 cm. tipo S-20 y capa de 4 cm. tipo G-20.

Los bordillos podrán ser de piedra natural o prefabricados de Hormigón H-400, bicapa, de medidas 15x25x50 o similares.

- Las vías peatonales paralelas a las de tráfico rodado estarán siempre tratadas con pavimentos duros; terrazos, adoquines o similares, al menos en un ancho de 1,2 m. o en todo su ancho si son menores de 2 m., todo ello según diseño aprobado previamente por el Ayuntamiento.
- Las bandas de aparcamientos podrá pavimentarse con solera de 15 cm. de hormigón con tratamiento superficial con áridos de sílice y cuarzo, pulido, sobre subbase de zahorra natural de 15 cm.
- Se dispondrá en todos los casos línea de agua construida con hormigón o piezas prefabricadas.

- Las calles de anchos iguales o superiores a 12 m. contarán con arbolado en sus aceras dispuesto sobre alcorques.
  
- La ejecución y diseño de la urbanización se ajustará expresamente a la normativa vigente en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, en particular el Decreto 72/92 de 5-V-92 de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía.
  
- En los accesos a garaje se materializarán los vados rebajando bordillos y dando continuidad a la acera con pendientes no superiores al 8 %.
  
- Las rasantes del sistema viario serán establecidas por el Ayuntamiento en función de la mejor solución al conjunto de los problemas urbanos que concurren en cada caso.
  
- Los proyectos de urbanización incluirán la definición de la señalización horizontal y vertical necesaria para la adecuada organización del tráfico.

### **3. ORDENANZA DE LAS PARCELACIONES.**

#### **3.1. OBJETO.**

La presente ordenanza tiene por objeto regular con carácter general las segregaciones o agregaciones de parcelas sin perjuicio de las condiciones que en cada caso se establecen para las parcelaciones en las Normas Urbanísticas.

#### **3.2. DEFINICIONES.**

##### **3.2.1. PARCELA EXISTENTE.**

Sera la existente en el momento de la aprobación del PLAN GENERAL.

##### **3.2.2. PARCELA REGISTRAL.**

Es la que consta inscrita en el registro de la propiedad sin que su definición tenga necesariamente relación con la parcela edificable a la que por tanto no tiene porque ser asimilable.

##### **3.2.3. PARCELA EDIFICABLE.**

Es la que resulta edificable de acuerdo con las condiciones de ordenación establecidas por el PGOU. una vez establecidas las alineaciones obligatorias y comprobadas las condiciones de aptitud geotécnica y geológica de los terrenos.

En especial en las zonas de laderas occidentales donde se han detectado diversos movimientos del terreno no podrá entenderse que las parcelas adquieren la condición de edificable sin la realización por el promotor de un estudio geológico y geotecnico que informe sobre la aptitud de los terrenos para ser edificados.

### **3.2.4. PARCELA MINIMA EDIFICABLE.**

Se considera parcela mínima edificable aquella que cumple las condiciones mínimas, geométricas o de superficie, establecidas en cada caso para poder edificar sobre ella.

Salvo en los casos donde expresamente se indica la condición de parcela mínima no supone limitación al número de viviendas de tal forma que podrán autorizarse edificaciones que tramitadas mediante proyecto único y con ejecución coordinada de las obras, resuelvan el conjunto de problemas parcelarios y compositivos, pudiendo contemplar más de una vivienda por parcela mínima.

### **3.2.5. OCUPACION DE PARCELA.**

Será el porcentaje de parcela edificable que pueda ser ocupado en cada caso por la edificación.

### **3.2.6. ALINEACION OFICIAL DE PARCELA.**

La alineación oficial es la línea divisoria entre los espacios públicos exteriores a la parcela (viales, espacios libres, zonas verdes, zonas de protección etc.) y las superficies de la misma susceptibles de utilización privada según el PGOU.

Se considera alineación oficial de parcela la establecida en la documentación gráfica del PGOU. o en su defecto la que establezca el Ayuntamiento en interpretación del PGOU..

El establecimiento de la alineación oficial será en todos los casos obligatorio y previo a cualquier intervención.

### **3.2.7. SOLAR.**

Es la parcela edificable, en suelo urbano o que en desarrollo del PGOU. adquiera tal condición, que además de contar con alineación oficial establecida, reúna los requisitos del art.14 de la LS. por contar con los servicios de abastecimiento, saneamiento, suministro de energía eléctrica y pavimentación de calzada.

### **3.2.8. PARCELA MINIMA DE CULTIVO.**

Es la que cumple las condiciones establecidas a estos efectos por la legislación sectorial agraria o se derive de planes o proyectos amparados por ella.

### **3.3. CONDICIONES DE LAS PARCELAS.**

Las parcelas han de cumplir condiciones necesarias para permitir asignar la edificación a los usos previstos, siendo este el criterio de idoneidad de las parcelaciones en cualquier caso. Las condiciones mínimas de las parcelas son las establecidas en el cuadro de condiciones de aprovechamiento, en las Normas Urbanísticas o en las fichas de condiciones urbanísticas.

El planeamiento de desarrollo podrá establecer otras condiciones de parcela, con referencia justificada a los criterios del PGOU.

### **3.4. INTERVENCIONES EN EL PARCELARIO.**

Las intervenciones por agregación o segregación en el parcelario se clasifican en:

### **3.4.1. AUTORIZABLES.**

Son aquellas que cumplen las condiciones establecidas por el presente planeamiento para la zona en que se encuentren incluidas.

### **3.4.2. PROHIBIDAS.**

Tendrán la consideración de prohibidas las intervenciones en el parcelario que produzcan parcelas cuyas condiciones sean contrarias a las exigibles según las determinaciones del PLAN GENERAL.

### **3.5. PROCEDIMIENTO DE INTERVENCION.**

Las intervenciones en el parcelario serán siempre objeto de licencia municipal.

Con la solicitud de licencia se acompañará plano de situación en relación al PLAN GENERAL donde quede claramente definido el parcelario origen y la actuación que se pretende.

Salvo en los casos en que así se establezca en las Normas o cuando se trate del desarrollo de un sistema de actuación previamente aprobado, cuando las alteraciones al parcelario afecten a mas de dos parcelas iniciales, a la solicitud de licencia acompañará proyecto de parcelación o reparcelación de la manzana, que cuente con memoria explicativa, planos del estado actual y final, con referencia topográfica, cuadros de superficies y relación de propietarios.

En estos casos si los propietarios afectados muestran su conformidad y no resultan parcelas incumpliendo las condiciones mínimas, la tramitación se reducirá al simple otorgamiento de licencia. En caso de disconformidad u incomparecencia de algún afectado y si el Ayuntamiento lo considera conveniente, se tramitará expediente reparcelatorio.

## **4. ORDENANZA DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, Y DOTACIONES PÚBLICAS.**

### **4.1. OBJETO.**

La presente ordenanza tiene por objeto establecer las condiciones de implantación y mantenimiento del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.

### **4.2. VINCULACION AL USO.**

Los terrenos que en función de las determinaciones del PLAN GENERAL se encuentren adscritos al sistema de espacios libres y dotaciones públicas, estarán vinculados al destino previsto por las PGOU. sin que puedan autorizarse intervenciones que lo desvirtuen o lo impidan aunque fuera temporal o provisionalmente, salvo las previstas por el propio PGOU. o las que excepcionalmente fueren autorizadas.

No obstante cuando se trate terrenos dotacionales, los usos concretos previstos por el PGOU. pueden ser alterados, manteniendo el uso público, para el mejor cumplimiento del destino final de los terrenos previsto por el PGOU. en cuanto a la satisfacción de necesidades de servicios públicos, con este objeto el Ayuntamiento podrá tramitar la modificación correspondiente previa a la implantación del nuevo uso público.

La conservación de los espacios libres corresponderá en cada caso al titular de los mismos, público o privado, debiendo extenderse a tal fin el concepto del deber de conservación y las previsiones de los arts.245 y 246 LS. a tal efecto.

### **4.3. VINCULACION PATRIMONIAL.**

Los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita se incorporaran al patrimonio municipal de suelo.



Los que el PGOU. asigna a zonas verdes, deportivas, centros docentes, y equipamiento social y comunitario podrán a su vez ser objeto de cesión a terceros para su edificación y/o destino a las fines previstos por el PGOU., siguiendo los procedimientos en cada caso previstos por la L.S. y la legislación de régimen local.

Igualmente podrán establecerse cesiones del derecho de superficie en los términos previstos en la L.S.

Los terrenos pertenecientes al sistema de espacios libres, dotaciones o zonas de protección que según las PGOU. no fueren de cesión obligatoria y gratuita, quedarán vinculados a los fines y destinos establecidos por el planeamiento con independencia del régimen de titularidad o dominio.

En las enajenaciones de estos terrenos se hará constancia expresa de las determinaciones del PGOU..

#### **4.4. IMPLANTACION Y MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.**

Los terrenos destinados por el PGOU. para el sistema de espacios libres y dotaciones se obtendrán con cargo a los Sectores o Unidades de Ejecución en que se encuentren.

Igualmente la urbanización de estos terrenos se realizará con cargo a las UNIDADES DE EJECUCION a que pertenezcan, debiendo entregarse al Ayuntamiento en condiciones de destinarse al uso previsto.

Las obras de urbanización alcanzarán a la jardinería, plantaciones, mobiliario urbano, señalización e instalaciones necesarias, incluso las deportivas, en la medida que en las Normas se establece.

La edificación necesaria para el cumplimiento del destino previsto se realizará, observando las condiciones urbanísticas, por la Administración que corresponda en función de sus competencias, salvo otras previsiones contenidas en el PGOU..

En los terrenos adscritos por el PGOU. al Sistema de Zonas Verdes podrán autorizarse usos deportivos o recreativos al aire libre que no requieran otra edificación que las necesarias para albergar los servicios imprescindibles. Podrán igualmente realizarse instalaciones recreativas o culturales de carácter provisional. Estas instalaciones podrán tener carácter permanente cuando no afecten a más del 5% de la superficie de cada zona y no desvirtúen el uso dominante.

El mantenimiento de las obras de urbanización y de las instalaciones, jardinería o plantaciones de los sistemas locales se realizará con cargo al Ayuntamiento, salvo las que pudieran corresponder a las entidades urbanísticas de colaboración por haberse establecido así al delimitarse la UNIDAD DE ACTUACION.

El mantenimiento de los sistemas generales de espacios libres, zonas verdes o deportivas, corresponde a la administración municipal quien podrá convenir acuerdos con otras administraciones o con terceros a estos efectos.

## **5. ORDENANZA DE LAS EDIFICACIONES.**

### **CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**

#### **5.1. OBJETO.**

La presente ordenanza tiene por objeto regular condiciones particulares de la edificación sin perjuicio de los aprovechamientos que se derivan de las Normas Urbanísticas y los planos del PLAN GENERAL.

#### **5.2. ALINEACIONES.**

##### **5.2.1. ALINEACIONES ACTUALES DE LA EDIFICACION.**

Son las líneas que definen el perímetro de la edificación existente en el momento de la aprobación del PLAN GENERAL.

##### **5.2.2. ALINEACIÓN OFICIAL.**

Es la alineación a la que habrá de adaptarse la edificación en relación a las vías o espacios no edificables. Su determinación se desprende de los planos de ordenación, o en su caso se establecerá por el planeamiento de desarrollo.

Se diferencian en los planos las ALINEACIONES CONSOLIDADAS, derivadas de situaciones preexistentes, de las ALINEACIONES PROYECTADAS .

### **5.2.3.- ALINEACIONES INTERIORES.**

Son las alineaciones de la edificación respecto a espacios libres interiores de manzana o parcela que en algunos casos implican retranqueos en relación con la alineación oficial de parcela, sobre la que podrán situarse cercas u otros elementos delimitando el espacio público, si así se desprende de la ordenación que para el conjunto urbano resulte aprobada.

Sin perjuicio del cumplimiento del resto de las condiciones de aprovechamiento de una parcela, la edificación que sobre ella se disponga deberá adaptarse a las alineaciones interiores cuando estén establecidas según la ordenación contenida en la documentación gráfica del propio PGOU. o se deriven de otros planes o Estudios de Detalle que las desarrollen.

En los casos de aplicación de la tipología MANZANA CON ORDENACION DETALLADA, las alineaciones interiores obligatorias, serán las establecidas por el planeamiento de desarrollo, o las que se deriven de los proyectos de edificación que puedan aprobarse planteando ordenaciones regulares con retranqueos edificatorios, resolviendo el conjunto de problemas compositivos y de medianerías vistas al exterior. Se asimilarn a esta situación, las ordenaciones edificatorias ya aprobadas y/o edificadas, que contengan retranqueos uniformes de la edificación sobre la vía pública, afectando a más de una parcela.

En los casos de EDIFICACION AISLADA, cuando no exista definida alineación interior, la edificación se dispondrá libremente sin superar la ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA y respetando el resto de las condiciones que se deriven de la propia definición tipológica, de las dimensiones de patios, retranqueos, separación a linderos, etc.

### **5.2.4. RETRANQUEOS SOBRE LA ALINEACIÓN OFICIAL.**

Podrán autorizarse retranqueos de la edificación sobre las alineaciones oficiales y de la alineación interior siempre que se deriven de un ESTUDIO DE DETALLE aprobado o en su defecto que se cumplan las siguientes condiciones: que no queden medianerías vistas, no afecten a mas del 50 % de la longitud total de la fachada, su profundidad no supere la mitad de su anchura y esta no sea menor de 3m. cuando se abran huecos laterales.

### **5.2.5. SEPARACIÓN A LINDEROS.**

Las edificaciones podrán separarse de los linderos con otras parcelas, siempre que no se creen medianerías vistas a las vías o espacios públicos, o exista tal posibilidad, en los siguientes casos:

- a).- Cuando sea de aplicación la tipología de edificación aislada.
- b).- Cuando así se desprenda de la ordenación de volúmenes en su caso aprobada.
- c).- En los patios de parcela.

### **5.2.6. EDIFICACIÓN FUERA DE ALINEACIÓN.**

A los efectos jurídicos y urbanísticos previstos en la Ley del Suelo tendrán la consideración de edificaciones fuera de ordenación aquellas que superen las alineaciones oficiales ocupando parte de las vías o espacios públicos previstos por el PGOU.

Sin embargo no se consideraran fuera de ordenación las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de PGOU. que no invadan las vías o espacios libres públicos, salvo que estando incluidas en los ámbitos de Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, una vez aprobados estos, resulten fuera de las alineaciones allí definidas.

### **5.2.7. ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.**

El establecimiento de las alineaciones y rasantes oficiales y de las alineaciones interiores de la edificación, si procede, es obligatorio y previo a cualquier intervención, debiendo ser expresamente solicitado por los propietarios.

En el momento de otorgar la CEDULA URBANISTICA o previamente a la concesión de la licencia, de oficio o a instancia, el Ayuntamiento establecerá las alineaciones y rasantes obligatorias, o los criterios que deben regir las propuestas en este sentido realizadas por los particulares, para su aprobación.

En el establecimiento de las alineaciones y rasantes se respetaran las previsiones del PLAN GENERAL o del planeamiento que las desarrolle. A estos efectos se establecen en la Ordenanza del Sistema Viario las secciones de referencia a las vías, identificadas por los distintos tipos.

En el SUELO URBANO CONSOLIDADO, con carácter general, se adopta el criterio de mantener la alineación existente, estando facultado el Ayuntamiento para introducir puntuales rectificaciones tendentes a producir mejoras en el trazado urbano. Con este objeto podrán tramitarse Estudios de Detalle, acumulándose la edificabilidad sobre la parcela edificable resultante.

En el resto de las clases y tipos de suelo establecidos por el PGOU., la alineación oficial se desprenderá del planeamiento de desarrollo en cada caso requerido. Si bien en su defecto o para su modificación habrá de tramitarse un Estudio de Detalle.

### **5.3. ALTURA DE LA EDIFICACION.**

**5.3.1.-** La altura de la edificación estará determinada por el número de plantas y/o por su altura en metros, que se define como la distancia vertical, en cualquier punto, desde la rasante de la acera a la cara superior de la cornisa o forjado más elevado de la edificación.

En caso de ser este inclinado la altura se referirá a la cornisa o punto de encuentro del plano exterior de fachada con el plano de cubierta.

**5.3.2.-** La altura máxima de la edificación coincidente con la alineación oficial a vía o espacio público y medida en cualquier punto de la misma, no resultará superior al número de plantas máximo autorizable en cada caso ni la altura en metros que resulte de la siguiente formula:

$$h = 3 \times N^{\circ} \text{ plantas} + 1,00 \text{ m.}$$

**5.3.3.-** La altura máxima de la edificación podrá extenderse hasta el fondo máximo que permita la envolvente definida por las siguientes condiciones:

**5.3.3.1. -** Ningún cuerpo de edificación superará la altura correspondiente al plano horizontal definido por la cornisa máxima posible en cada caso.

**5.3.3.2. -** Ningún cuerpo de edificación sobresaldrá más de tres metros, medidos verticalmente, sobre la línea que une la altura máxima de la edificación o cornisa de las calles opuestas de la manzana en el sentido de la pendiente del terreno.

**5.3.3.3. -** La edificación habrá de escalonarse para no superar la envolvente antes definida.

**5.3.3.4. -** Los escalonamientos habrán de cumplir las siguientes condiciones:

a).- El primer retranqueo, correspondiente a la calle inferior, tendrá una profundidad mínima de tres metros a partir del plano de la fachada.

b).- Ningún escalonamiento presentará cuerpos verticales de edificación vista superiores a seis metros de altura, debiendo en otro caso volver a escalonarse.

c).- El retranqueo mínimo de los escalonamientos será de 3m.

**5.3.4.-** Cuando la edificación quede separada de la alineación oficial a vía o espacio público deberá mantenerse dentro de la envolvente definida por las determinaciones anteriores, tomando como referencia las calles perimetrales y sin que en ningún punto la edificación manifieste un número de plantas superior al permitido en cada caso.

**5.3.5.-** Caso de no estar definidas las alineaciones y rasantes de las calles perimetrales u opuestas, o no constituir referencia suficiente, serán estas previamente establecidas por el Ayuntamiento.

**5.3.6.-** Cuando a criterio municipal la complejidad de las condiciones lo aconsejen, no sea posible la aplicación de los criterios anteriores o se tenga por objeto conseguir resultados mejores resultados formales, podrá tramitarse un ESTUDIO DE DETALLE que precise la totalidad de los volúmenes edificables en su ámbito.

En estos casos el ámbito mínimo estará geográficamente definido o delimitado por vías o espacios públicos, debiendo justificarse además del ámbito, la solución adoptada en base al mantenimiento de los criterios contenidos en las presentes Ordenanzas.

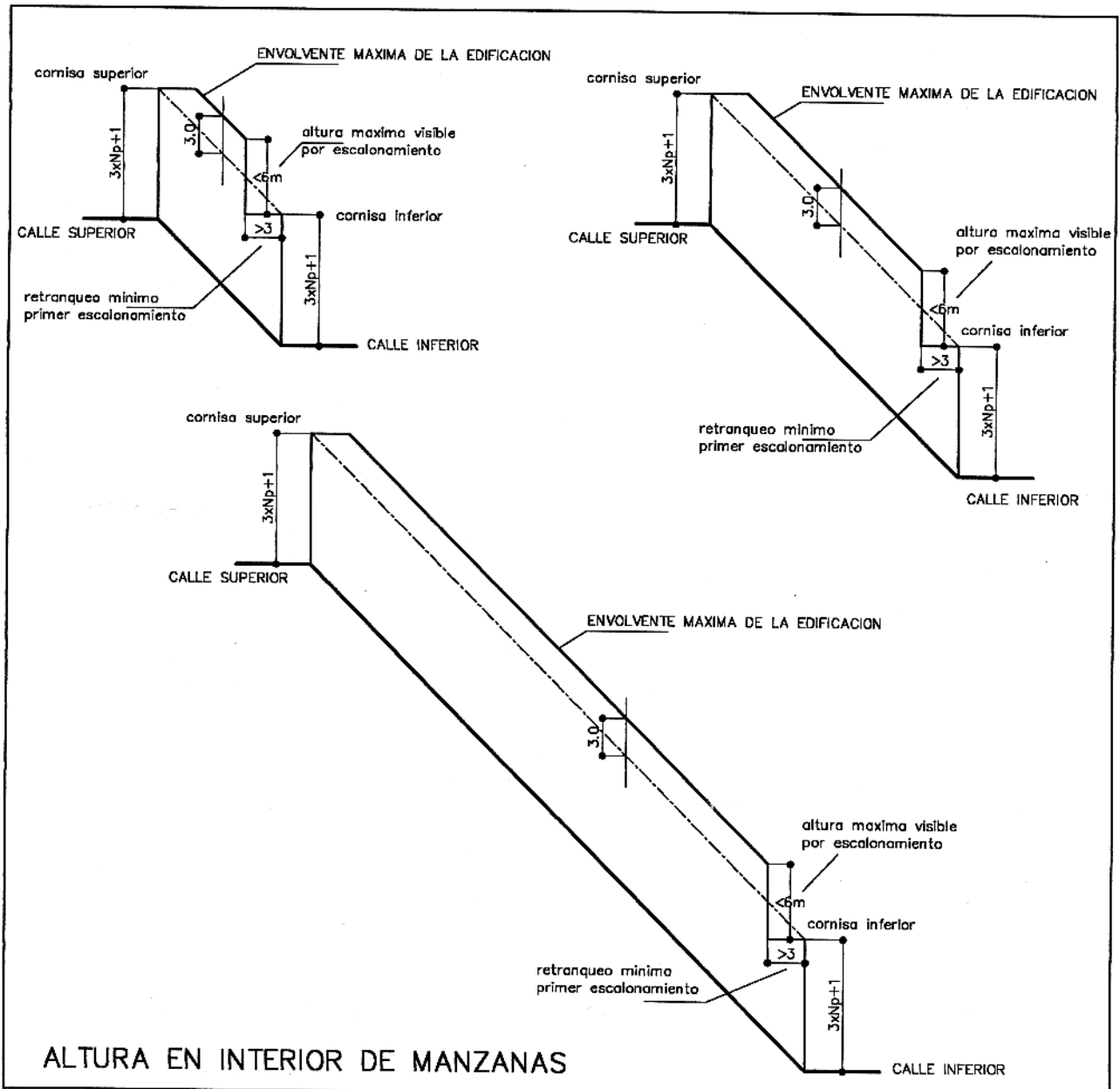
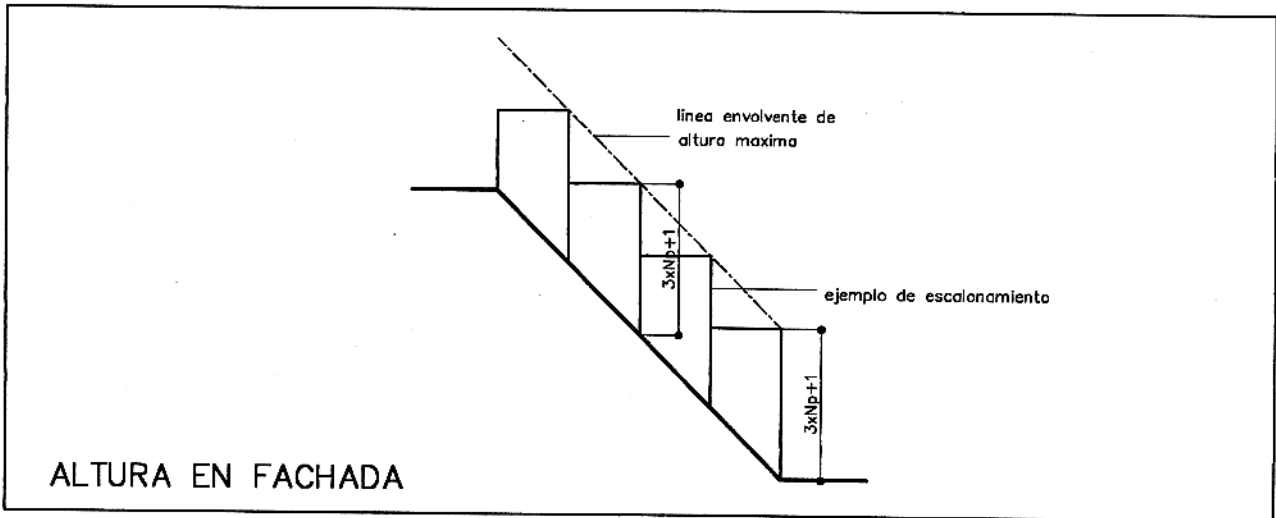
**5.3.7.-** En suelo Urbanizable los Planes Parciales podrán establecer la ordenación detallada de los volúmenes en su ámbito, justificando las soluciones en el marco de las previsiones del PGOU.

**5.3.8.-** En el caso de edificaciones aisladas o situadas en el medio rural la altura se medirá en cualquier punto del terreno circundante en su estado natural.

**5.3.9.-** En esquinas, la altura más elevada podrá mantenerse hasta una longitud máxima de 10 m., en la fachada de las calles de menor altura, debiendo en cualquier caso retranquearse 3 m. de los linderos cuando sea necesario para no dejar medianerías vistas.

**5.3.10-** La expresión de los criterios contenidos en la presente regulación, se contiene en los gráficos adjuntos a los efectos de facilitar su comprensión o interpretación.





#### **5.4. ALTURA DE PLANTAS.**

Es la altura libre interior en las plantas de edificación. Sus dimensiones mínimas serán 2,5 m en plantas de usos residenciales y comerciales y 2,4 m en plantas de cualquier otro uso, con las excepciones previstas en la Ordenanza de Usos.

#### **5.5. EDIFICACION POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA.**

##### **5.5.1. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.**

Por encima de la altura máxima solo podrán levantarse torreones de escalera y otras construcciones al servicio de las instalaciones del edificio que, salvo justificación basada en las exigencias técnicas de la instalación, no se eleven mas de 2,8 m., ni sobrepasen un plano teórico del 50 % de pendiente desde las cornisas a alineaciones oficiales o fachadas. Su superficie en planta no será mayor de 15 m<sup>2</sup> cuando se dispongan en cubiertas planas.

Las soluciones de cubiertas planas tendrán sus faldones con pendientes inferiores a 4 %.

##### **5.5.2. ELEVACIÓN EXCEPCIONAL DE UNA PLANTA.**

Con objeto de resolver aspectos de composición arquitectónica o conseguir mejores soluciones formales de la edificación o el espacio urbano, podrán plantearse ESTUDIOS DE DETALLE definiendo ordenaciones de volúmenes con una planta más de la prevista por el Plan. Todo ello sin suponer aumento de la edificabilidad resultante por la aplicación de las condiciones de tipología, uso y altura asignados.

En estos casos los ámbitos a los que deberán referirse los ESTUDIOS DE DETALLE serán establecidos por el Ayuntamiento procurando la solución del conjunto de problemas formales que concurran en la manzana o espacio urbano.

Por este procedimiento podrán plantearse torreones, soluciones de esquina, adaptación a medianerías preexistentes u otras singularidades, sin embargo no podrán provocarse medianerías vistas ni alterarse las condiciones de la ordenación de los predios colindante.

En el ámbito del NUCLEO HISTORICO no podrá tramitarse la elevación de una planta más mientras no se aprueben lo Planes y Programas de Rehabilitación Integral, siendo entonces de aplicación a estos efectos, sus previsiones.

### **5.6. PATIOS DE PARCELA.**

La altura de patios en metros es la existente entre el suelo del local mas bajo con posibilidad de abrir huecos al patio y la cara superior del cerramiento mas alto de cualquiera de sus lados.

La altura de los patios no será superior al triple del diámetro del circulo máximo inscrito en el patio.

Deberá poder inscribirse en todo el desarrollo vertical de los patios un circulo con diámetro mínimo de 3 m. y en todo caso no podrán autorizarse lados menores de 2 m., siendo la distancia libre de las luces rectas un mínimo de tres metros medidos ortogonalmente al plano de la fachada.

Podrán construirse sótanos bajo los patios de parcela en los casos en que no resulte impedido por las condiciones de ocupación de la edificación.

### **5.7. PATIOS DE MANZANA.**

Serán los patios delimitados por las alineaciones interiores de la edificación en los casos que expresamente hubieran sido definidas o lo sean por medio de ESTUDIOS DE DETALLE.

Los patios de manzana podrán ser de uso común destinados a espacios libres privados o de

uso individual, debiendo mantenerse libres de edificación cuando se deriven de ESTUDIOS DE DETALLE que así lo establezcan.

Podrán disponerse sótanos destinados a garaje, bajo los patios de manzana en los casos y en las condiciones previstas los ESTUDIOS DE DETALLE.

## **5.8. VUELOS.**

**5.8.1.-** Podrán autorizarse vuelos sobre la alineación oficial en calles de ancho superior a diez metros, cumpliendo las siguientes condiciones:

- vuelo máximo 0,5 m.
- proyección remetida 20 cm del bordillo de la acera.
- altura mínima sobre la rasante de la acera de 3 m.
- longitud máxima total volada: 25% de la fachada.
- longitud máxima por vuelo: 2 m.
- separación de las medianerías igual al vuelo, con un mínimo de 0,6 m.

**5.8.2.-** En calles de ancho superior a cuatro metros se permitirán balcones o miradores cumpliendo las siguientes condiciones:

- vuelo máximo 10% del ancho de la calle, sin superar 50 cm.
- proyección remetida 20 cm del bordillo de la acera.
- altura mínima sobre la rasante de la acera de 3 m.
- longitud máxima total volada: 25% de la fachada.
- longitud máxima por vuelo: 2 m.
- separación de las medianerías y de otros voladizos, igual al vuelo, con un mínimo de 0,6 m.
- canto visto de losa o forjado, en su caso, inferior a 15 cm.

**5.8.3.-** En calles inferiores a 4 m. no se permite ningún tipo de vuelo, salvo pequeños salientes de un máximo de 20 cm. con objeto de resolver la composición arquitectónica de las fachadas.

**5.8.4.-** Otros cuerpos salientes.

Podrán autorizarse aleros, cornisas, anuncios, toldos y marquesinas, con las excepciones y tramitaciones que se deriven de las Normas de Protección, de hasta el 10 % del ancho de la calle, con un máximo de 1,2 m., quedando un mínimo de 2,5 m. por encima de la rasante de la calle y su proyección en planta remetida 20 cm. del bordillo de la acera cuando exista, debiéndose respetar en cualquier caso el mobiliario urbano y arbolado existente.

**5.8.5.-** Los vuelos sobre patios de parcela podrán autorizarse respetando las dimensiones mínimas de los patios. En los patios de manzana se estará a lo dispuesto en los ESTUDIOS DE DETALLE.

## **5.9. COMPUTO DE EDIFICABILIDAD.**

El coeficiente de edificabilidad expresa la superficie construida asignada a una parcela u otro ámbito urbanístico, mediante su aplicación a la superficie que en cada caso se establezca como referencia.

En los suelos sometidos a ACTUACION SISTEMATICA, normalmente se aplicará a la superficie bruta de los ámbitos correspondientes, mientras que en ACTUACIONES ASISTEMATICAS, cuando se establece, se aplicará a las parcelas netas edificables. Cuando no se establezca será el resultado de la aplicación de las condiciones de ocupación y altura que se deriven de la tipología correspondiente.

A efectos de justificación del cálculo de la edificabilidad se considerará toda la superficie construida cubierta sobre rasante o que se manifieste al exterior por disponerse, en cualquier punto, la cara superior de su forjado de techo a más de 1,5 m. sobre el terreno o calle

circundante, todo ello incluidos porches, terrazas, voladizos, etc., sin embargo no computarán los soportales accesibles desde la vía pública, siempre que se deriven del planeamiento de desarrollo y se inscriba registralmente la servidumbre de uso público.

## **CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION.**

### **5.10. TIPOLOGIAS DE LA EDIFICACION.**

Sin perjuicio de las que puedan establecerse en los Planes Parciales o Especiales, las tipologías edificatorias contempladas por el PLAN GENERAL, cuyos ámbitos de aplicación se definen en los planos, son:

#### **5.10.1. MANZANA COMPACTA. MC.**

Es la tipología edificatoria definida por la exigencia de su adaptación a las alineaciones y rasantes oficiales sin que existan otras limitaciones que las derivadas del cumplimiento de las condiciones de aprovechamientos (altura, ocupación, uso y edificabilidad) y de las condiciones generales y particulares de la edificación establecidas en estas ordenanzas.

La edificación se adaptará en consecuencia a las alineaciones y rasantes oficiales señaladas en cada caso en la documentación gráfica o a las que puedan ser establecidas y precisadas por el Ayuntamiento, mediante la CEDULA URBANISTICA, antes de cualquier intervención.

En los resultados formales de la aplicación de esta tipología todos los paramentos vistos incluso las medianerías temporales se tratarán como las fachadas, adecuándose su composición volumétrica y materiales al entorno donde se emplacen.

#### **5.10.2. EDIFICACION CON ORDENACION DETALLADA. EOD.**

Es la edificación que tiene definidas alineaciones exteriores, y en su caso interiores, desde el propio PGOU., o por medio de Planes Especiales o Estudios de Detalle aprobados.

Se incluyen en esta tipología las agrupaciones de edificación existente o que puedan aprobarse, con alineación retranqueada de la alineación oficial, dejando patios de parcela en el frente de fachada, y en su caso patios interiores de parcela o manzana u otras definiciones controladas de las alineaciones sin ajustarse a la alineación oficial de las calles o espacios libres públicos que las circundan.

En esta tipología las alineaciones interiores y exteriores obligatorias de los conjuntos urbanos serán las que se deriven de los proyectos, Estudios de Detalle o Planes ya aprobados o que puedan aprobarse.

### **5.10.3. AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES. AVU.**

Es la edificación que conteniendo grupos de viviendas unifamiliares tiene definidas alineaciones exteriores, y en su caso interiores, por los Estudios de Detalle o de Proyectos de Edificación Aprobados, sin adaptarse obligatoriamente a las alineaciones oficiales de parcela.

Se incluyen en esta tipología las agrupaciones de viviendas unifamiliares existentes o que puedan aprobarse, con alineación retranqueada de la alineación oficial, dejando patios de parcela en el frente de fachada, y en su caso patios interiores de parcela o manzana u otras definiciones controladas de las alineaciones sin ajustarse a la alineación oficial de las calles o espacios libres públicos que las circundan.

En esta tipología las alineaciones interiores y exteriores obligatorias de los conjuntos urbanos serán las que se deriven de las condiciones en cada caso establecidas o de los proyectos aprobados o que puedan aprobarse, si bien cuando no tengan expresamente definidos patios de manzana comunes, podrán permitirse ocupaciones de los patios interiores de parcela respetando las condiciones mínimas de patios y de ocupación. En caso de afectar a las condiciones de ventilación o iluminación de las parcelas contiguas, antes de su aprobación deberán someterse a un trámite de audiencia de quince días ante los posibles afectados, resolviendo el Ayuntamiento razonadamente, en función de las circunstancias.

### **5.10.4. EDIFICACION AISLADA . EA.**

Es la edificación separada de los linderos de parcela, y de otras construcciones, una distancia igual a la mitad de su altura, con un mínimo de tres metros.



Excepcionalmente podrán autorizarse dentro de esta tipología edificaciones adosadas a alguno de sus linderos para resolver problemas de medianerías existentes y siempre que no se creen nuevas medianerías vistas. En cualquier caso, cuando el Ayuntamiento lo considere en orden al análisis de alternativas, deberá tramitarse un Estudio de Detalle.

Sin perjuicio de lo anterior, en situaciones de parcela con dos o más frentes a espacio público, la edificación porán adosarse a una de las alineaciones oficiales.

## **5.11. OCUPACION DE LA EDIFICACION.**

### **5.11.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

La ocupación máxima de parcela por la edificación en SUELO URBANO CONSOLIDADO será en cada caso la que se derive de las condiciones de la tipología y uso que fueren de aplicación, de acuerdo con el cuadro de aprovechamientos contenido en las NORMAS URBANISTICAS, sin que en ningún caso puedan ocuparse espacios sobrantes del sistema viario actual sin la previa tramitación del correspondiente expediente de enajenación o en su caso del SISTEMA DE ACTUACION que permita la distribución de cargas y beneficios.

Los límites a la ocupación de las parcelas que en cada caso se establecen, serán de obligado cumplimiento. Sin embargo y con objeto de resolver aspectos de composición arquitectónica, u otros tendentes al logro de mejores soluciones formales de la edificación o el espacio urbano, podrán plantearse ESTUDIOS DE DETALLE definiendo ordenaciones de volúmenes con otras ocupaciones de parcela. Todo ello sin suponer aumento de la edificabilidad resultante por la aplicación de las condiciones de tipología, uso y altura asignados por las presentes PGOU.

En estos casos los ámbitos a los que deberán referirse los ESTUDIOS DE DETALLE serán establecidos por el Ayuntamiento procurando la solución del conjunto de problemas formales que concurran en la manzana o espacio urbano.

### **5.11.2. SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR Y URBANIZABLE.**

El planeamiento de desarrollo definirá los límites a la ocupación de la edificación en sus respectivos ámbitos, respetando las condiciones de aprovechamiento y las limitaciones que se establecen en las fichas de condiciones urbanísticas de las actuaciones sistemáticas.

En defecto serán de aplicación las determinaciones establecidas para el SUELO URBANO CONSOLIDADO.

### **5.12. OTRAS DISPOSICIONES COMUNES.**

#### **5.12.1. PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS.**

Deberán preverse plazas de aparcamiento en proporción mínima de una por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> de otros usos. Excepcionalmente y previa razonada aprobación municipal podrá reducirse el número de plazas interiores en los Nucleos Históricos.

El planeamiento de desarrollo habrá de prever además una plaza de aparcamiento cada 2 viviendas, dispuestas al exterior de forma anexa a las vías públicas.

#### **5.12.2. CONDICIONES FORMALES O COMPOSITIVAS.**

- Con carácter general las edificaciones se ajustarán a las previsiones del art.138 L.S. en relación a su adaptación al ambiente en que se emplacen.

A estos efectos, en los casos que considere oportunos, el Ayuntamiento podrá solicitar los informes cualificados que estime convenientes, resolviendo en función de su autoridad y competencia.

- Las composiciones arquitectónicas y acabados de las edificaciones procuraran su integración armónica en el medio urbano o rural, evitando soluciones, materiales y colores disonantes.
  
- Las composiciones y tratamientos de las fachadas de las edificaciones deberán quedar resueltas en su conjunto, incluso en las plantas bajas sin uso específico. Se prohibirán las soluciones que no tengan adecuadamente resueltos aspectos funcionales del programa doméstico de tal forma que se prevea la posibilidad de utilizar las fachadas como tendederos o la disposición de antenas en lugares inadecuados etc.
  
- En los casos de intervenciones en la ciudad consolidada, las soluciones de cornisas y cubiertas serán concordantes con las edificaciones contiguas, adoptando sus tipologías básicas. Las edificaciones permitidas por encima de la altura no desvirtuarán la conformación de un espacio urbano equilibrado, rechazándose soluciones que perturben la definición del conjunto de la cornisa de la calle o la uniformidad de sus alturas.
  
- Los aspectos compositivos podrán ser considerados condiciones de idoneidad por el Ayuntamiento quien utilizará criterios de valoración del conjunto del espacio urbano al que se supeditarán las actuaciones puntuales.
  
- A efectos de evitar fuertes impactos propios de actuaciones fuera de escala, la edificaciones no podrán tener un frente o fondo superior a 30. m. sin que previamente se apruebe un ESTUDIO DE DETALLE de ordenación de volúmenes que resuelva su implantación en relación con el conjunto normativo del PGOU., en especial las Normas de Protección y los criterios de integración.
  
- No se permitirán intervenciones disonantes en los elementos compositivos comunes de agrupaciones de edificaciones concebidas unitariamente o incluso de edificaciones aisladas, supeditándose las reformas o modificaciones al respecto de las composiciones o elementos comunes o en su caso a afectar globalmente al conjunto planteando una nueva composición general.

- En ningún caso se podrán crear medianerías permanentes, de tal forma que cuando se prevea esta situación por presentar la parcela alguno de sus linderos en contacto con espacios no edificables, a los que no puedan abrirse luces, o suelo no urbanizable, la edificación se separará de aquellos linderos un mínimo de tres metros en todas sus plantas, debiendo presentar fachadas a los mismos.

### **5.12.3.- DEBER DE CONSERVACIÓN.**

Con carácter general los propietarios de terrenos y edificaciones están obligados al cumplimiento de las obligaciones que se derivan del art. 21 L.S.

El deber de conservación de las edificaciones se entenderá extendido a las realización periódica de obras consolidación reparación y mantenimiento, evitando la degradación prolongada y permanente de las edificaciones.

El Ayuntamiento podrá ordenar, de acuerdo con lo previsto en los arts. 25 y 246 L.S., la ejecución de las obras necesarias a estos efectos.

### **5.12.4. RUINA.**

A los efectos de la declaración de ruina de las edificaciones se estará al conjunto de las previsiones del art. 247 L.S. y del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Sin perjuicio de lo anterior en los casos de manifiesto abandono de las edificación y dejación de las obligaciones que se derivan del deber de conservación, el Ayuntamiento podrá acordar justificadamente la deducción, a los efectos de las previsiones del art.247.2.a. L.S., de los costos de las obras no ejecutadas y que de acuerdo con el deber normal de conservación corresponderían al propietario de la edificación.

Las edificaciones catalogadas incluidas en los grupos de interés MONUMENTAL no podrá ser declaradas en ruina sin informe de la COMISION PROVINCIAL DEL PATRIMONIO, debiendo en estos casos ser objeto de los trabajos preventivos necesarios para evitar riesgos de hundimientos o desprendimientos. A tal efecto el Ayuntamiento ordenará lo necesario según los informes técnicos que procedieren.

Las edificaciones catalogados incluidas en los grupos de interés AMBIENTAL no podrá ser declaradas en ruina sin la presentación simultanea del proyecto de reconstrucción alternativo, respetando las condiciones del CATALOGO.

## **6. ORDENANZA DE USOS.**

### **6.1. OBJETO.**

La ordenanza de usos tiene por objeto establecer la regulación de los distintos usos contemplados por el PLAN GENERAL en orden a sus condiciones generales de emplazamiento, implantación y a sus específicas condiciones particulares, así como indicar los criterios de compatibilidad.

### **6.2. ASIGNACION DE USOS.**

En los planos de ordenación, fichas de condiciones y cuadro de aprovechamientos del SUC. se establece para cada parcela o ámbito urbanístico la asignación de usos con referencia a las clasificaciones de la presente ordenanza y al cuadro de compatibilidades, desprendiéndose de todo ello el régimen general de usos previsto por el PLAN GENERAL.

Las edificaciones, instalaciones o servicios que se implanten en el territorio municipal deberán observar el régimen de usos establecido o en su defecto tramitar adecuadamente, en los casos previstos, la transformación de usos.

### 6.3. CLASIFICACION GENERAL DE USOS.

A los efectos del establecimiento de su régimen los usos se clasifican GLOBALES Y PORMENORIZADOS de acuerdo con el siguiente cuadro sin perjuicio del respeto en cada caso del porcentaje de USO CARACTERISTICO establecido:

#### A.- USOS BLOBALES:

- R RESIDENCIAL.
- T TURISTICO.
- I INDUSTRIAL.
- E TERCARIO.
- D DOTACIONAL
- IF INFRAESTRUCTURAS.
- NH NUCLEOS HISTORICOS.

#### B.- USOS PORMENORIZADOS:

##### **Residenciales**

- RP. plurifamiliares
- RF. familiares
- RU. unifamiliares
- RC. colectivos
- RH. hoteleros.

##### **Industriales**

- LI. locales industriales
- IC. industria compatible
- IE. " " exclusiva

##### **Turisticos**

- TR turistico residencial
- TH turistico hotelero
- TE turistico especial

##### **Terciarios**

- LT. local de usos terciarios
- ET. edificio de usos terciarios
- G. garaje

### **Dotacionales**

DE. educacional  
DC. cultural  
DS. social  
DA. administrativo  
DSa. sanitario  
DR. religioso  
DD. deportivo  
EL espacios libres  
ZV. zonas verdes.

### **Infraestructuras**

IFC. instalaciones complementarias  
IFSG. elementos del sistema general

### **Agropecuarios**

A. Agrícolas  
G. Ganaderos

## **6.4. CONDICIONES DE LOS USOS.**

### **6.4.1. RESIDENCIALES.**

El USO GLOBAL RESIDENCIAL engloba todos los usos destinados al alojamiento de personas. Se considera el uso dominante de las áreas históricas de la ciudad y sus ensanches, debiendo el resto de los usos, en estas zonas, someterse al control de compatibilidad con él.

A los efectos de los cálculos de equivalencia entre los usos residenciales se considerará que una vivienda equivale a seis plazas de otra clase de alojamiento colectivo.

Los distintos USOS PORMENORIZADOS definidos a continuación se establecen a los efectos del control de su implantación en relación con la edificación y otros usos.

#### **6.4.1.1.- Plurifamiliares. RP**

Se consideran edificaciones de uso RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR las que acogen varias viviendas en el mismo edificio con acceso común desde el exterior, siendo susceptibles de albergar otros usos distintos que, en caso de no ser residenciales habrán de localizarse en plantas completas distintas de las de viviendas o al menos con acceso independiente e incomunicadas de estas, salvo cuando lo permitan las condiciones de compatibilidad. En cualquier caso la superficie destinada a viviendas, alojamientos de cualquier tipo o usos vinculados a ellos (garaje, trasteros, instalaciones, etc), no será inferior al 60 % de su superficie construida.

#### **6.4.1.2.- Familiares. RF**

Serán edificaciones cuya superficie destinada a viviendas o usos vinculados a ellas, tales como despachos profesionales, garaje, trasteros, instalaciones, etc, no será inferior al 80 % de su superficie construida.

#### **6.4.1.3.- Unifamiliares. RU**

Serán edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada, contando con acceso independiente desde la vía pública, admitiéndose en planta baja otros usos vinculados a la unidad familiar que respeten las condiciones de compatibilidad.

#### **6.4.1.4.- Colectivos. RC**

Se incluyen en esta categoría otros tipos de alojamientos distintos a las viviendas, caracterizados por constituir residencias comunitarias sometidas a explotación unitaria, sin que sean asimilables al régimen de uso o explotación de los usos familiares o plurifamiliares.



## **6.4.2. TURISTICO.**

El USO GLOBAL TURISTICO engloba todos los usos relacionados con el desarrollo de los recursos turísticos del término. Se considera uso vinculante en las áreas donde se establezca.

### **6.4.2.1.- Turístico Hotelero. TH**

Se incluyen en este grupo los hoteles y en general los alojamientos temporales comprendidos en las previsiones del R.D.-1634/83 de 15 de Junio y regulados por el resto de la legislación específica. Tendrá la condición de requerir una gestión unitaria y no podrán ser objeto de segregación, división o transformación que altere su carácter, de tal forma que la parcela a la que se vinculen en el momento de la licencia tendrá la condición de indivisible.

Se admitirán otros usos compatibles que habrán de localizarse en plantas completas distintas de los alojamientos o al menos con acceso independiente de estas e incomunicadas, salvo cuando lo permitan las condiciones de compatibilidad. En cualquier caso la superficie destinada a usos hoteleros o usos vinculados a ellos (garaje, trasteros, instalaciones, etc), no será inferior al 60 % de su superficie construida.

Cuando las instalaciones hoteleras se desarrollen en edificios donde existan otros usos compatibles contarán con acceso independiente o se situarán en plantas completas independientes de los otros usos.

### **6.4.2.2.- Turístico Residencial. TR (TRU, TRP y TRA)**

Se diferencian tres categorías:

- TRU. Se incluyen edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares de carácter turístico, contando con acceso independiente desde la vía pública.

- TRP. Edificaciones destinadas a viviendas plurifamiliares cuya superficie media sea igual o superior a 100 m<sup>2</sup>.

- TRA. Edificaciones destinadas a apartamentos de carácter turístico cuya superficie media sea igual o inferior a 100 m<sup>2</sup>.

#### **6.4.2.3.- Turístico Especial. TE**

Se incluyen otros usos complementarios de carácter turístico tales como Restaurantes, Cafeterías, Discotecas, etc. que podrán disponerse en edificios independientes o en locales o plantas independientes en edificios de otro uso.

#### **6.4.2. INDUSTRIALES.**

Los USOS GLOBALES INDUSTRIALES incluyen los relacionados con actividades de carácter artesanal, de almacenaje y productivas (excluidas las agroganaderas), comprendiendo por tanto la fabricación, transformación, almacenaje y distribución de materias primas y en su caso productos manufacturados.

La implantación de los usos industriales estará sometida a las determinaciones y los procedimientos establecidos en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.

Dentro de este uso global se establecen los siguientes usos pormenorizados a los efectos del control de su implantación en relación con la edificación y otros usos.

#### **6.4.2.1.- Locales industriales. LI**

Se consideraran incluidos en esta categoría las pequeñas actividades industriales, talleres o almacenes instalados en edificios de otros usos, generalmente en las plantas bajas, contando con acceso independiente del resto del edificio, desde calles con ancho superior a cinco metros de calzada.

Su implantación se considera compatible con los usos residenciales y terciarios en las condiciones para ellos exigidas y siempre que se cumplan los criterios generales de compatibilidad y el nivel acústico al exterior de los locales se ajuste a los límites establecidos por el Reglamento de Calidad del Aire. (Decreto C.M.A. 74/96 de 20-II).

No se limita su potencia o superficie derivándose sus limitaciones en estos aspectos de lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Ley de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.

#### **6.4.2.2.- Industrias compatibles. IC**

Se definen como las actividades industriales instaladas en edificio independiente que podrá estar situado en áreas de usos predominantemente residenciales, por cumplir las condiciones de compatibilidad y contar con acceso desde calles con ancho superior a seis metros de calzada.

En esta categoría se admitirán en el mismo edificio otros usos compatibles de carácter terciario así como usos complementarios tales como las dependencias necesarias de oficinas de administración de la industria y una vivienda de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>.

Se incluyen en esta clase de usos industriales las actividades de cualquier tipo o los almacenes que no superen la superficie de 750 m<sup>2</sup>, ajustándose el nivel acústico a los límites del Reglamento de Calidad del Aire, salvo que se trate de instalaciones existentes previamente autorizadas, en cuyo caso podrán mantenerse en los términos y plazos de las disposiciones transitorias de la normativa sectoriales, estando sus modificaciones o ampliaciones a las previsiones de estas Ordenanzas.

#### **6.4.2.3. Industria exclusiva. IE**

Corresponde esta clase de usos industriales a las industrias o almacenes de superficies y potencias instaladas superiores a las anteriormente expuestas y cuyas características en cuanto a las actividades que encierran o las exigencias de sus accesos, hacen necesaria que su implantación se produzca en áreas específicas.

Su instalación se realizará en edificios exclusivamente destinados a este uso si bien se admitirán como usos complementarios las dependencias necesarias de oficinas de administración de la industria y una vivienda de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>. dispuesta en edificio independiente que puede estar adosado al principal.

#### **6.4.3. TERCIARIOS**

Los USOS GLOBALES TERCIARIOS incluyen los relacionados con actividades de carácter comercial, recreativas, turísticas, oficinas, servicios, etc,

La implantación de los usos terciarios estará sometida a las determinaciones y los procedimientos establecidos en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos, en los casos que así se derive de las previsiones de la propia Ley.

Igualmente serán de aplicación las exigencias y procedimientos del Reglamento de Espectáculos y demás normativa de aplicación, cuando se trate de actividades allí reguladas.

Dentro de este uso global se establecen los siguientes usos pormenorizados a los efectos del control de su implantación en relación con la edificación y otros usos.

#### **6.4.3.1.- Locales de usos terciarios. LT**

Se consideraran incluidos en esta categoría las actividades comerciales, recreativas, oficinas u otros, instalados en edificios de otros usos, generalmente en las plantas bajas y primeras, contando con acceso independiente del resto del edificio.

Su implantación se considera compatible con los usos residenciales en las condiciones para ellos exigidas y siempre que se cumplan los criterios generales de compatibilidad y el nivel acústico al exterior se ajuste al Reglamento de Calidad del Aire.

#### **6.4.3.2.- Edificio de usos terciarios. ET**

Se incluyen en esta categoría las actividades de carácter terciario instaladas en edificio independiente en cualquier localización, con la condición de contar con acceso desde calles con ancho de calzada superior a seis metros y con un nivel acústico ajustado al Reglamento de Calidad del Aire

En esta categoría se admitirán en el mismo edificio otros usos compatibles de carácter industrial o terciario así como una vivienda de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>.

#### **6.4.3.3.- Garajes. G**

Se entiende asimilada a esta categoría de uso, los aparcamiento de vehículos que se desprendan de las necesidades o exigencias impuesta a los usos dominantes implantados en las edificaciones donde se emplacen.

En estos casos solo se contempla la estancia de vehículos y ocasionalmente el lavado y engrase se los mismos, prohibiéndose otras actividades relacionadas con el automóvil, estacionamiento de vehículos industriales o camiones y el almacenamiento de productos peligrosos. En estos casos las actividades se considerarán encuadradas en el uso industrial.

#### **6.4.3.3.1.- ANEXOS A OTROS USOS.**

Son los usos de garaje-aparcamiento al servicio de los usos dominantes del edificio.

Su implantación podrá estar integrada en el mismo uso característico del edificio, cumpliendo sus condiciones y las que se deriven de la normativa básica de aplicación.

La implantación de garajes en plantas sótano se considerará compatible con cualquier uso.

#### **6.4.3.3.2. EXCLUSIVOS.**

Son los usos de garaje-aparcamiento con mas de 50 m<sup>2</sup> de superficie que requerirán locales independientes con accesos exclusivos y dispuestos en plantas distintas de usos residenciales.

#### **6.4.4. DOTACIONALES.**

Los USOS GLOBALES DOTACIONALES incluyen los relacionados con actividades de carácter educacional, socio-cultural, sanitarias, religiosas, de esparcimiento o deportivas, al servicio de la colectividad, sin importar el carácter público o privado de las mismas.

La implantación y regulación de los usos dotacionales está sometida a las determinaciones y los procedimientos de las normativas que en cada caso fueren de aplicación.

Desde las previsiones urbanísticas de este planeamiento se considera conveniente favorecer tal implantación, por lo que se establece la máxima tolerancia para su establecimiento en todos los tipos y categorías de suelo y de la edificación, sin otras limitaciones que las derivadas de la normativa sectorial y en base a ellas, de la posible incompatibilidad con los usos globales o pormenorizados legitimados por el presente PLAN GENERAL en el territorio del término municipal.

Se consideran dos situaciones para el emplazamiento de usos dotacionales

**6.4.4.1.** Compartiendo parcela o local, en situaciones de planta baja o primera de edificios de otros usos dominantes.

**6.4.4.2.** En edificio o parcela exclusiva.

El cuadro de compatibilidades de usos expresa los criterios de tolerancia referidos.

Dentro de este uso global se establecen los siguientes usos pormenorizados a los efectos del control de su implantación en relación con la normativa sectorial.

EDUCACIONAL  
CULTURAL  
SOCIAL  
ADMINISTRATIVO  
SANITARIO  
RELIGIOSO  
DEPORTIVO  
ESPACIO LIBRES

#### **6.4.5. INFRAESTRUCTURAS.**

Se incluyen las instalaciones, obras y edificaciones imprescindibles para el funcionamiento de las distintas infraestructuras.

Se dividen en:

#### **6.4.5.1.- Obras e instalaciones complementarias. IFC**

Serán las necesarias en cada caso para la implantación y mantenimiento de las infraestructuras.

Su implantación estará sometida a las exigencias mínimas en cada caso requeridas por las condiciones de funcionamiento y normativa de aplicación, sin menoscabo de las condiciones de protección establecidas por el presente PGOU.

En ningún caso se implantarán esta clase de servicios en perjuicio de las superficies mínimas obligatorias de las dotacionales públicas.

La disposición de redes eléctricas y audiovisuales en los conjuntos urbanos se realizará mediante conducciones subterráneas de acuerdo con las previsiones de la correspondiente ordenanza.

La autorización de los centros de transformación se supeditará a su buena integración en el paisaje o la edificación, de acuerdo con los criterios municipales.

#### **6.4.5.2.- Elementos del sistema general. IFSG**

La regulación de estas instalaciones estará sometida a la legislación y normativa específica, sin perjuicio de las preceptivas licencias municipales.

Las servidumbres que se deriven de la legislación vigente se impondrán al conjunto de condiciones y facultades de los territorios afectados.



#### **6.4.6. AGROPECUARIOS.**

Son los usos relacionados con las explotaciones agrícolas o ganaderas. Podrán disponerse en Suelo No Urbanizable respetando las condiciones establecidas en el conjunto de determinaciones del PGOU. y siempre que guarden relación con la naturaleza y extensión de la finca en que se emplacen. En otro caso tendrán la misma consideración de los usos industriales.

#### **6.4.7. NUCLEOS HISTORICOS.N.H.**

Se define un uso global específico para las NUCLEOS HISTORICOS caracterizado por el mantenimiento del regimen de convivencia de usos que históricamente se desarrolla en los N.H, basado en el establecimiento de usos dominantes residenciales familiares pero conformando el ambiente urbano histórico de estas zonas mediante la diversificación que representa la tolerancia de otros usos compatibles con los residenciales, regulandose todo ello mediante los criterios del cuadro de compatibilidad de usos y la normativa o legislación sectorial vigente, de tal forma que haciendo posible aquella convivencia característica de uso no se produzcan desajustes inconvenientes.

#### **6.5. CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD.**

Los distintos usos podrán combinarse respetando las situaciones que se desprenden de las especificaciones anteriores, de la asignación de usos globales y pormenorizados establecidas en los planos, cuadros de aprovechamiento o fichas del presente PGOU. y las condiciones del cuadro de compatibilidad de usos.

Las industrias compatibles o exclusivas podrán disponerse en edificios con otros usos industriales o terciarios.

En usos Dotacionales, " industria exclusiva" y "edificio de usos terciarios", podrá admitirse justificadamente una vivienda en concepto de guardería dispuesta con acceso independiente.

Además la condición de compatibilidad, con carácter general implicará el cumplimiento de las exigencias que se desprenden del cumplimiento de la normativa siguiente y del establecimiento de las medidas correctoras en ella recogidas:

- Normas Básicas de la edificación.
- Reglamento de espectáculos.
- Reglamento de Industrias Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Ley de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.

El Planeamiento de desarrollo, respetando el USO GLOBAL, podrá proponer otras condiciones de compatibilidad de usos en sus ámbitos y otras distribuciones de usos pormenorizados.

## **6.6. CONDICIONES DE DISEÑO.**

### **6.6.1. USOS RESIDENCIALES.**

Las edificaciones que alberguen usos residenciales además de cumplir la determinaciones que se deriven de las Normas Urbanísticas y de la Ordenanza de las Edificaciones, cumplirán la normativa sectorial en materia de vivienda o en otro caso y en su defecto, las siguientes condiciones:

Contarán con acceso directo e independiente desde las vías o espacios públicos hasta todos los locales de alojamiento.

El recorrido de acceso se dispondrá en conexión clara con la vía pública, contará con tratamiento adecuado y cumplirá las condiciones del DECRETO 72/92 de 5-V-92 de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía, contando además con ascensor cuando el edificio cuente con más de tres plantas o 12 m.y se sitúen en ellas alojamientos independientes.

Las zonas comunes interiores serán privativas de las viviendas y no podrán ser utilizadas para acceso o apertura de huecos de locales de otros usos compatibles dispuestos en el edificio.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 90 cm en viviendas unifamiliares y de 1 m. en plurifamiliares, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de evacuación de la NBE-CPI.96.

Excepto en los casos de viviendas unifamiliares donde se permiten otras soluciones de ventilación e iluminación, en el resto de los casos las escaleras tendrán ventilación e iluminación directa al exterior, que podrá ser cenital cumpliendo a estos efectos, la normativa VPO.

En los edificios de alojamientos de carácter colectivo se dispondrán en el portal, o en otras zonas comunes fácilmente accesibles, locales adecuados para las centralizaciones de las instalaciones de acuerdo con las normativas sectoriales, así como para el almacenamiento de los recipientes de recogida de basura. En caso de edificios de más de dos plantas sin ascensor se dispondrá además en planta baja un local accesorio, de 1 m<sup>2</sup> por vivienda, para almacén de carros o similares.

Las viviendas tendrán como mínimo 40 m<sup>2</sup> de superficie construida y contarán como mínimo de dos dependencias habitables, cocina y cuarto de baño, si bien podrá admitirse la incorporación de la cocina al salón mediante soluciones adecuadas.

Deberán disponerse en todos sus puntos 50 cm. por encima de la rasante del terreno del que deberán separarse por cámara de aire.

Contarán al menos con una pieza habitable con luces directas a una vía pública o espacio abierto exterior lindante con ella, o bien tendrán dos dependencias con huecos a espacios libres abiertos, públicos o privados, que tengan un ancho no menor de 10 m. desde el plano de la fachada de los huecos.

Dispondrán de instalaciones de saneamiento, agua potable y caliente con fuente de producción de calor incorporada e instalación eléctrica según el REBT.

Además las viviendas o alojamientos de cualquier tipo cumplirán las condiciones de habitabilidad que se deriven de la normativa que fuere de ampliación, contando con las condiciones de aislamiento, iluminación y ventilación que de ellas se deriven, pudiendo el Ayuntamiento establecer condiciones particulares en casos específicos a los efectos de garantizar la habitabilidad.

### **6.6.2. USOS TURISTICOS**

- Los usos turísticos de carácter residencial deberán cumplir las condiciones de diseño de los usos residenciales asimilables, igual que sus usos o dependencias complementarias, si bien en este caso la superficie construida mínima de las viviendas se sitúa en 30 m<sup>2</sup>.

- Los usos turístico-hoteleros cumplirán asimismo las condiciones que les sean de aplicación de las establecidas, con carácter general, para las viviendas según la tipología a la que puedan asimilarse.

Deberán igualmente cumplir la normativa sectorial vigente en materia de instalaciones hoteleras y turísticas y de eliminación de barreras arquitectónicas.

Deberán prevé una plaza de aparcamiento cubierta y otra exterior, por cada unidad de alojamiento.

### **6.6.3. USOS INDUSTRIALES.**

Las edificaciones o instalaciones de cualquiera de los usos industriales establecidos habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Observarán las exigencias de la normativa específica de aplicación que se encuentre vigente en relación con la actividad que se desarrolle y en particular las que se deriven de las Normas Urbanísticas y de las Ordenanzas de las Plan General, la establecida en las Normas Básicas de Edificación NBE-CT.79,CA.82 y CPI.96 y los Reglamentos de Seguridad e Higiene en el Trabajo e Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- Dispondrán, en el interior de parcela de 1 plaza de aparcamiento cada 150 m<sup>2</sup> de sup. construida.
  
- Contarán con las medidas correctoras necesarias para evitar las perturbaciones a la población, caso de instalarse en áreas residenciales, así como para evitar la violación de los límites de contaminación ambiental exigidos por la legislación vigente.
  
- Los locales para usos industriales contarán con accesos independientes del resto de los usos de la edificación con los que no podrán estar comunicados salvo en los casos de talleres artesanales cumpliendo las exigencias de protección contra incendios.
  
- Dispondrán de los aseos y otros locales exigidos por la legislación de carácter laboral.
  
- Las instalaciones o implantaciones de maquinarias o equipos que se realicen en locales de uso industrial serán proyectadas o cuando menos supervisadas por técnico cualificado quien justificará ante el Ayuntamiento la idoneidad de las soluciones.
  
- Las conexiones a las redes municipales de servicios se adecuarán a las exigencias funcionales y capacidades de las mismas. Cuando las necesidades de las industrias requieran otras soluciones de suministro o vertido deberán exponerse previamente al Ayuntamiento quien establecerá las medidas a adoptar que en cualquier caso serán con cargo a los propietarios o solicitantes.
  
- Los edificios industriales deberán contar con un tratamiento exterior de sus elementos constructivos, decoroso, debiendo tratarse los paramentos medianeros y procurar soluciones de diseño integradoras.
  
- Los cerramientos de parcela en las alineaciones oficiales contarán con un máximo de 1 m. de altura de obras de fábrica con materiales ciegos, siendo el resto hasta un máximo de 2,5 m. con cercas metálicas o en celosía que podrán acompañarse de setos vegetales. En sus lados medianeros los cerramientos serán de tal forma que en función de las circunstancias que concurran, no trasciendan al espacio urbano imágenes degradadas, salvo que los espacios libres visibles desde el exterior estén adecuadamente tratados con jardinería.

- Las edificaciones industriales en áreas residenciales se adaptaran a las alineaciones oficiales salvo que el Ayuntamiento, en función de las circunstancias que concurran, establezca otras condiciones. En áreas industriales se estará a lo que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto y en las localizaciones industriales dispersas, las edificaciones se ajustaran a las previsiones de la tipología AISLADA.

- El Ayuntamiento podrá establecer ordenanzas específicas para regular aspectos no previstos o para concretar las soluciones adecuadas.

#### **6.6.4. USOS TERCIARIOS.**

##### **6.6.4.1.- Condiciones generales.**

Con carácter general, los locales y edificios destinados a usos terciarios se ajustaran a las exigencias de las normativas sectoriales que les fueren de aplicación, siendo esta exigencia condición para el otorgamiento de las preceptivas licencias municipales.

Excepto en los casos de despachos profesionales con superficies inferiores a 200 m<sup>2</sup>, los locales destinados a usos comerciales o de oficinas y en general de otros usos terciarios, contarán con accesos independientes de los de uso residencial y se dispondrán en plantas sótano, baja o primera de las edificaciones.

Contaran con aseos y ventilación e iluminación al exterior y cuando se prevean locales sin uso específico en p. baja se dotarán de conductos de ventilación de 250 cm<sup>2</sup>. de sección por cada 50 m<sup>2</sup> de local o fracción.

Su tratamiento exterior estará en consonancia con el edificio o el medio urbano donde se emplacen.

#### **6.6.4.2. Usos recreativos.**

Las edificaciones o instalaciones para usos recreativos se adaptaran en todas sus partes a la reglamentación vigente.

Contarán con accesos independientes de otros usos que habrán de cumplir las condiciones de evacuación de la normativa de protección contra incendios.

Estarán dotados de aseos en la proporción establecida en el reglamento de espectáculos y con ventilación e iluminación al exterior, contando su vez con mecanismos que permitan una renovación de aire de seis veces hora el volumen.

Sus elementos constructivos y en particular los que los separen de usos residenciales y con el exterior observaran estrictamente las exigencias de las normas y ordenanzas de aislamiento térmico, acústico y de protección contra incendios.

Sus instalaciones serán realizadas bajo la supervisión de técnico cualificado quien certificará ante el Ayuntamiento el cumplimiento de los extremos referidos.

El Ayuntamiento podrá adoptar las medidas que considere oportunas, incluso el cierre del local, cuando los ruidos, gases o vibraciones perturben el normal desarrollo de los usos residenciales. Igualmente se redactarán ordenanzas específicas cuando se considere necesario para la mejor regulación de los usos que produzcan efectos perturbadores.

#### **6.6.4.3. Garajes.**

Salvo en el caso de garajes anexos a viviendas unifamiliares, deberán disponerse accesos independientes que tendrán tres metros de anchura mínima sin superar las rampas el 18 % de pendiente contando con una plataforma horizontal de 4 m. de profundidad en los puntos de acceso desde la vía pública. En SUNH se permitiran otro tipo de soluciones.

En general los garajes tendrán unas condiciones de implantación que garanticen la ausencia de molestias o riesgos adicionales a los usuarios de los edificios en los que se emplacen.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,2 x 4,5 m., disponiéndose en locales ventilados según las exigencias reglamentarias y como mínimo con mecanismos de renovación del aire con capacidad para tres veces hora independientes de los de otros usos.

En el interior de locales de garaje no se almacenarán combustibles de ningún tipo salvo que se cumplan las exigencias de protección contra incendios.

Podrá autorizarse, en el interior de los garajes, la disposición de trasteros de uso doméstico o dependencias al servicio de las instalaciones, cumpliendo las condiciones de la NBE-CPI.96.

La comunicación de los garajes colectivos con los elementos comunes se producirá a través de un vestíbulo de independencia dotado de ventilación e iluminación independientes de las del garaje y separado por puertas cuya resistencia al fuego se ajuste a las previsiones de la norma NBE-PCI.96.

#### **6.6.5. EDIFICIOS DOTACIONALES.**

Los edificios e instalaciones destinados a DOTACIONES deberán adecuarse a las exigencias específicas que en cada caso sean razonablemente requeridas en función del destino, cumpliendo en cualquier caso las determinaciones que se deriven de su normativa específica y en particular las Normas Básicas de Edificación.

El Ayuntamiento podrá establecer cuantas determinaciones considere al mejor fin de las edificaciones y en particular su adecuación al medio urbano y arquitectónico.



## **7. ORDENANZA DEL USO Y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD.**

### **7.1. DISEÑO, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA.**

#### **7.1.1. CONDICIONES GENERALES.**

Las intervenciones en la ciudad habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieren situadas.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia la ejecución, con cargo a sus propietarios, de las obras necesarias para conservar tales condiciones.

Queda prohibida sin expresa autorización la tala de árboles en el medio urbano o la ejecución de obras que puedan afectarles sin la adopción de las correspondientes medidas de protección.

Corresponde a los servicios del Ayuntamiento el mantenimiento y limpieza de la ciudad en cuanto se desprende del uso normal de la misma sin perjuicio de la repercusión de tales obligaciones a las entidades urbanísticas de colaboración en sus ámbitos.

Con este objeto el Ayuntamiento establecerá en ordenanzas específicas las condiciones y tasas de utilización de tales servicios.

Las operaciones de limpieza y mantenimiento que se deriven de obras o actividades no consideradas normales desarrolladas por los particulares se realizarán a su cargo en los plazos y condiciones que el Ayuntamiento establezca, siendo el incumplimiento de esta obligación motivo de sanción municipal.

Queda prohibido el vertido a vía pública de enseres, materiales, desechos o cualquier otro tipo de elementos voluminosos, molestos o perjudiciales que únicamente podrán verterse en los lugares de vertido público señalados.

### **7.1.2. CONDICIONES PARTICULARES.**

Los propietarios de solares deberán mantenerlos en condiciones de limpieza y salubridad y vallarlos en la forma y plazo que el Ayuntamiento establezca.

La colocación de publicidad exterior, señalización de carácter particular y rótulos comerciales será objeto de licencia municipal y se realizará, según criterio municipal, sin perjuicio a terceros, al ambiente urbano, a las edificaciones singulares o monumentales, a las vistas y en general supeditada al interés general de la ciudad.

En cualquier caso la publicidad tendrá siempre carácter temporal y sus instalaciones serán provisionales y desmontables, estableciendo el Ayuntamiento en cada caso las condiciones y los lugares donde fuere posible su implantación ya fueren públicos o privados.

El establecimiento o implantación de obras de urbanización y de mobiliario urbano de cualquier tipo requerirá la previa aprobación municipal de los elementos a emplear, reservándose el Ayuntamiento la selección de tipos específicos.

En cualquier caso las soluciones a emplear tendrán en consideración la total eliminación de barreras arquitectónicas, debiendo establecerse esta circunstancia en las condiciones de ordenación de los planes que se realicen en desarrollo de las Plan General.

### **7.1.3. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACION A LOS ESPACIOS PUBLICOS.**

Las obras con fachada a vía o espacio público se protegerán durante el período constructivo mediante vallas de 2 m. de altura, debidamente iluminadas y tratadas.

Las afecciones que con motivo de los obras pudieran producirse a los elementos de las vías o

espacios públicos y sus instalaciones serán subsanadas con cargo al contratista y subsidiariamente, al titular de la licencia. Al finalizar las obras, o en cualquier momento que fuere ordenado por el Ayuntamiento, se procederá a la limpieza general y realización de las reparaciones que procedan.

Unicamente podrá autorizarse la colocación de vallas ocupando la vía o espacio público cuando no hubieren de impedir su uso y en todo caso cumplirán las medidas anteriores y se adaptarán a las indicaciones y plazos en cada caso establecidas por el Ayuntamiento sin perjuicio de la aplicación de la tasa fiscal que corresponda.

Las afecciones a las vías o espacios públicos con motivo de las obras estarán debidamente señalizadas y no afectarán a las condiciones de seguridad de las vías.

Los titulares de las licencias serán los responsables de las incidencias y mantenimiento de la vallas y señalizaciones en las condiciones que se señalen.

Los permisos de ocupación temporal para obras se concederán por períodos de tres meses prorrogables.

#### **7.1.4. REGIMEN SANCIONADOR.**

El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios en cuanto al deber de conservación de los terrenos, edificaciones o urbanizaciones así como en relación con el resto de las determinaciones antes referidas dará lugar al establecimiento del régimen sancionador previsto en la legislación urbanística o el que en función de las facultades municipales pudieren establecerse, si perjuicio de la responsabilidad por daños y perjuicios.

## **7.2. OCUPACION DE LA VIA PUBLICA.**

La ocupación de vía pública por los conceptos que se refieren, tendrá siempre carácter temporal debiendo ser expresamente autorizada por el Ayuntamiento utilizándose los siguientes criterios:

### **7.2.1. MESAS, SILLAS, TOLDOS, ETC.**

La ocupación de la vía pública con mesas, sillas, toldos y elementos auxiliares únicamente podrá autorizarse sin perjuicio a terceros y cuando las condiciones funcionales de los espacios públicos lo permitan, estableciendo y vigilando el Ayuntamiento las condiciones de ocupación cuyo incumplimiento dará lugar automáticamente a la retirada de la correspondiente licencia.

Las ocupaciones de este tipo se concederán por el plazo de seis meses si bien a criterio municipal podrán prorrogarse por períodos similares.

En las autorizaciones el Ayuntamiento podrá establecer las condiciones estéticas de los elementos a implantar.

### **7.2.2. QUIOSCOS.**

Las concesiones de autorizaciones para quioscos se concederán únicamente en espacios urbanos amplios tales como plazas, parques o jardines, tendrán carácter temporal y se adjudicarán por concurso público regulado mediante pliego de condiciones teniendo en cuenta las condiciones particulares y familiares de las personas que lo soliciten y el fin de la instalación.

En cualquier caso los quioscos serán desmontables, no tendrán una superficie superior a 6 m<sup>2</sup> y en las condiciones de adjudicación se establecerán cuando menos las características del diseño, el horario y períodos de funcionamiento y el tipo de servicio que prestarán.

Las adjudicaciones serán personales e intransferibles salvo convenio expreso con organizaciones de carácter social.

### **7.2.3. CONDICIONES DE LAS CONCESIONES DE OCUPACION.**

Las autorizaciones de ocupación de vía pública tendrán siempre carácter temporal, en su contenido harán constar el período concedido y las condiciones específicas de la autorización.

Los titulares de concesiones estarán obligados a notificar al Ayuntamiento cualquier incidencia que altere las condiciones de la concesión, además deberán abonar las tasas establecidas, reponer los daños o desperfectos que se deriven de la ocupación, mantener limpias y en condiciones de ornato las zonas ocupadas y depositar la fianza que más adelante se regula.

El incumplimiento de alguna de las condiciones de la concesión o de las obligaciones de los titulares de la misma dará lugar a la suspensión de la autorización y si procede a hacer efectiva la fianza en reparación de los perjuicios causados.

En todos los casos y sin perjuicio de la ordenanza fiscal correspondiente, se establece una fianza de 1.500 pts. por m<sup>2</sup> de ocupación para garantizar la limpieza y reparación de las zonas ocupadas u otras obligaciones o condiciones impuestas, dicha cantidad podrá modificarse por el Ayuntamiento cuando no queden suficientemente garantizados los riesgos.

### **7.3. ROTULOS, CARTELES, MARQUESINAS, TOLDOS, ETC.**

La colocación de rótulos, carteles, marquesinas, toldos y demás elementos accesorios será en todos los casos objeto de licencia municipal.

Los criterios de concesión de la licencia estarán vinculados a la no afectación al normal funcionamiento de las vías o espacios públicos, su equipamiento o arbolado y el respeto de las condiciones que en cuanto a volúmenes y altura de los mismos, sean de aplicación a la edificación en cada caso.

La colocación de carteles estará restringida a los lugares especialmente previstos al efecto o a los que el Ayuntamiento pudiera establecer, prohibiéndose su colocación indiscriminada en las plantas bajas de las edificaciones, árboles, u otros elementos del mobiliario urbano.

#### **7.4. RUIDOS Y PERTURBACIONES.**

El desarrollo de actividades de cualquier tipo en la ciudad tendrá el límite que marcan las elementales normas de respeto y convivencia. Con este objeto el Ayuntamiento sin perjuicio de las previsiones de las Ordenanzas que tenga establecidas adoptará las medidas necesarias para salvaguardar a la colectividad de cualquier tipo de excesos perturbadores, en particular será de aplicación el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones aprobado por Orden de 3 de septiembre de 1998.

En la concesión de licencias de actividades de cualquier tipo por el Ayuntamiento se entiende que estas se desarrollaran dentro de los niveles de perturbación que razonablemente son tolerables.

Cuando existiera la presunción de molestias por parte de las actividades a desarrollar, las licencias se otorgaran con carácter provisional.

Se considerarán fuera de las condiciones de cualquier licencia las actividades que desarrollen ruidos o molestias en las zonas residenciales entre las 24 y las 8 horas.

En cualquier caso podrá el Ayuntamiento exigir justificaciones del cumplimiento de las exigencias de la Norma Básica de Edificación que regula las Condiciones Acústicas de los elementos constructivos y del Reglamento de Actividades Molestas.

El aislamiento acústico mínimo exigible en todos los casos será el que se deriva de las determinaciones del REGLAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE.

En el caso de locales de funcionamiento nocturno se adoptarán las siguientes medidas:

- El aislamiento de sus elementos constructivos con los usos residenciales será de 80 dBA.

- Los aparatos de sonido o productores de vibraciones se colocarán con sistemas de amortiguación que impidan su transmisión a los elementos constructivos.

Los vehículos y motocicletas en el medio urbano no superaran el límite máximo de presión sonora de 84 dBA.

El incumplimiento de estas medidas así como el carácter perturbador de la actividad podrá dar lugar a la suspensión de la autorización municipal de la actividad o de circulación del vehículo sin perjuicio del régimen sancionador que corresponda.

#### **7.5. TRAFICO, APARCAMIENTOS Y PASO DE VEHICULOS.**

Las competencias para regular el tráfico y circulación de vehículos serán en todo momento municipales sin que ningún particular sin autorización expresa pueda impedir el uso normal de la vía pública.

El Ayuntamiento en función de las exigencias establecerá las modificaciones que estime conveniente en cuanto a la circulación y aparcamiento de vehículos, pudiendo establecer las limitaciones temporales u horarias que considere necesarias así como la aplicación de tasas previa la tramitación exigida por la legislación vigente.

Corresponde al Ayuntamiento igualmente la autorización de pasos reservados de vehículos o de vados horarios, temporales o permanentes que únicamente podrán instalarse previa expresa concesión de licencia municipal.

Al ser la concesión de vados una restricción al normal funcionamiento de la vía pública su concesión será selectiva, temporal y sujeta a las tasas u ordenanza fiscal correspondiente así como a las fianzas que se estimen necesarias para garantizar la reposición de las obras.

En cualquier caso en zonas de especial demanda de aparcamientos podrá el Ayuntamiento establecer restricciones a la concesión de vados, teniendo preferencia las peticiones de actividades productivas y las de utilización colectiva sobre las individuales.

A las solicitudes se acompañará licencia de primera ocupación o apertura del local o actividad, planos y usos previstos de local y del acceso pretendido, indicando dimensiones, señalización, etc.

Las autorizaciones indicaran igualmente el tipo de obras y señalización a instalar por el solicitante, las dimensiones y características de la autorización y las tasas fiscales de aplicación.

Los vados existentes que no cuenten con la correspondiente licencia municipal o que no se ajuste a las nuevas previsiones se adaptarán a las previsiones de esta Ordenanza en el plazo de un año.

En las autorizaciones de este tipo el Ayuntamiento establecerá las condiciones de la concesión, las características de las obras a realiza y la señalización a utilizar.

## **7.6. PRIMERA UTILIZACION DE EDIFICIOS Y LOCALES Y CAMBIO DE USOS DE LOS MISMOS.**

La primera utilización de locales o edificios así como las nuevas aperturas por cambio de uso de los mismos serán objeto de licencia municipal que tendrá por objeto comprobar la adecuación de los uso y en su caso de las obras realizadas a las licencias de construcción concedidas así como al cumplimiento de la normativa vigente en relación con el uso que se pretenda para el local o edificio.

La obtención de la referida licencia será condición necesaria para la concesión de los permisos de acometida a los servicios municipales de agua y saneamiento y de los conexiones a las redes de energía eléctrica y telefonía por la compañías suministradoras.



En la solicitud de la licencia se hará constar el uso que se pretende instalar y se acompañarán certificaciones del cumplimiento de la normativa de aplicación, y en su caso certificado del Arquitecto director de las obras sobre adecuación de las obras a la licencia y finalización de las mismas.

En los casos en que la actividad que se pretenda instalar esté reglamentada por disposición de rango superior se cumplirá el procedimiento allí exigido.

El incumplimiento de las condiciones de la licencia de apertura o cambio de uso, o su inexistencia, serán motivo para ordenar la clausura del local o edificio, sin perjuicio de la aplicación del régimen disciplinario que corresponda.

## **8. ORDENANZA DE CONTROL Y DISCIPLINA URBANISTICA.**

### **8.1. OBJETO.**

Constituye el objeto de la presente ordenanza el establecimiento de los mecanismos de control en la actuaciones o intervenciones que se realicen durante la vigencia de las Plan General, así como indicar la referencia disciplinaria de las mismas.

### **8.2.- INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.**

Las intervenciones en la edificación y usos del suelo se regirán en todo momento por las determinaciones contenidas en las Plan General, siendo objeto de licencia municipal todos los actos previstos en las Normas Urbanísticas.

Las licencias municipales se regirán por lo previsto en la legislación de régimen local y se otorgaran de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley de Suelo y del Plan General sin que en ningún caso se entiendan adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de sus prescripciones.

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento salvo en los casos previstos en la Ley.

### **8.3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.**

El control de la legalidad de las actuaciones se realizará por el Ayuntamiento utilizando los procedimientos y competencias concedidos por la Ley de Régimen Local, la Ley del Suelo y las previsiones del Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Con objeto del mejor control de la legalidad de las actuaciones se establecen las siguientes mecanismos:

- Las edificaciones de nueva planta requerirán el establecimiento, expreso y previo al inicio de las obras, de la alineación oficial.
- Los titulares de licencias de obra nueva vendrán obligados a notificar al Ayuntamiento para su control, si así considera necesario, el momento en que las obras alcancen las siguientes fases:
  - Salida de cimientos.
  - Cubierta de aguas.
  - Fin de obra.

El Ayuntamiento en todo momento podrá realizar inspecciones de las obras en curso comprobando la adecuación de las mismas a la licencia.

- La acometida a los servicios municipales de agua y saneamiento no se concederá sin la previa presentación de la licencia de primera utilización o modificación de uso de los locales o las edificaciones.

#### **8.4. REGIMEN DISCIPLINARIO.**

Será de aplicación el régimen disciplinario y sancionador establecido en el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística.