

AYUNTAMIENTO DE LA MALAHÁ

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA MALAHÁ

FECHA:

Octubre 2.016

EQUIPO REDACTOR:

ARTURO ABRIL.....Arquitecto
RUBEN YESTE.....Ingeniero C.C.P.
ANTONIO GARCIA.....Biologo
TERESA SANCHEZ.....T.E.A.T.
JOSE M* NANCLARES.....Abogado
ANTONIO BERRUEZO.....Delineante

NORMATIVA URBANÍSTICA TOMO 2

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde a Plan General de Ordenación urbana de La Malahá, subsanación de deficiencias informe Técnico de Urbanismo de 17/5/2016, que se aprueba por el

ayuntamiento pleno en sesión de 4 de noviembre de 2016. De que certifico.

La Malaha a 28 de diciembre de 2016

EL SECRETARIO

INDICE

TOMO 1:

TITULO I: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL... Pg.1

Capítulo I:	Base legal, ámbito territorial de aplicación, objeto y naturaleza del PGOU.....	Pg.1
Capítulo II:	Ámbito temporal de aplicación: periodo de vigencia, causas de innovación.....	Pg.2
Capítulo III:	Clasificación del suelo.....	Pg.4
Capítulo IV:	Calificación del suelo.....	Pg.6
Capítulo V:	Estructura general del territorio. Sistemas generales.....	Pg.7
Capítulo VI:	Ejecución del planeamiento.....	Pg.9
Capítulo VII:	Interpretación de los documentos.....	Pg.10
Capítulo VIII:	Disposiciones transitorias y derogatorias.....	Pg.11

TITULO II: REGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO..... Pg.12

Capítulo I:	Régimen jurídico del suelo.....	Pg.12
Capítulo II:	Régimen urbanístico del suelo. Función social de la propiedad.....	Pg.13

TITULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN..... Pg.14

Capítulo I:	Criterios generales. Vinculación con otras legislaciones.....	Pg.14
Capítulo II:	Carreteras.....	Pg.15
Capítulo III:	Vías pecuarias.....	Pg.17
Capítulo IV:	Red de energía eléctrica.....	Pg.22
Capítulo V:	Aguas y sus cauces.....	Pg.23
Capítulo VI:	Flora y Fauna.....	Pg.27

Capítulo VII:	Medio Ambiente.....	Pg.28
Capítulo VIII:	Patrimonio Histórico Artístico.....	Pg.31
Capítulo IX:	Actividad urbanística.....	Pg.40

TITULO IV: REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.. Pg.42

Capítulo I:	Definición. Ámbito territorial. Construcciones Permitidas.....	Pg.42
Capítulo II:	Condiciones a respetar por la edificación vinculada a los usos permitidos	Pg.45
Capítulo III:	Núcleo de población. Definición.....	Pg.56
Capítulo IV:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección de “Vías pecuarias”.....	Pg.58
Capítulo V:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección de “Cauces”.....	Pg.60
Capítulo VI:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial de protección como “Patrimonio Histórico-Artístico”.....	Pg.61
Capítulo VII:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección como “Lugar de Interés Comunitario”.....	Pg.62
Capítulo VIII:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección como “Monte Público”.....	Pg.63
Capítulo IX:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección como “Infraestructuras Viarias”.....	Pg.64
Capítulo X:	Normativa para el suelo no urbanizable de Carácter “Natural o Rural”.....	Pg.65

TITULO V:	REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE.....	Pg.67	Capítulo VIII:	Espacios Libres.....	Pg.116
Capítulo I:	Ámbito territorial. Régimen urbanístico.....	Pg.67	Capítulo IX:	Comunicaciones, transportes e infraestructuras básicas.....	Pg.117
Capítulo II:	Gestión del suelo urbanizable.....	Pg.72			
TITULO VI:	REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.....	Pg.73	TITULO IX:	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	PG.118
Capítulo I:	Ámbito de aplicación. Generalidades.....	Pg.73	Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.118
Capítulo II:	Régimen general del suelo urbano.....	Pg.75	Capítulo II:	Terminología.....	Pg.119
Capítulo III:	Desarrollo del planeamiento en suelo urbano no consolidado. Ámbitos en transición. Unidades de Ejecución.....	Pg.81	Capítulo III:	Condiciones generales de las edificaciones.....	Pg.122
Capítulo IV:	Medidas ambientales.....	Pg.83	TITULO X:	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS...	Pg.134
TITULO VII:	DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. FICHAS RESUMEN.....	Pg.87	Capítulo I:	Uso residencial.....	Pg.134
TOMO 2:			Capítulo II:	Uso terciario.....	Pg.141
			Capítulo III:	Uso turístico.....	Pg.142
			Capítulo IV:	Uso industrial.....	Pg.143
			Capítulo V:	Uso equipamientos.....	Pg.145
			Capítulo VI:	Uso espacios libres.....	Pg.146
			Capítulo VII:	Uso comunicaciones, transportes e Infraestructuras.....	Pg.147
TITULO VIII:	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. REGULACIÓN.....	Pg.103	TITULO XI:	CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.....	Pg.148
Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.103	Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.148
Capítulo II:	Determinaciones comunes a todos los usos.....	Pg.106	Capítulo II:	Condiciones generales.....	Pg.149
Capítulo III:	Uso residencial.....	Pg.109	Capítulo III:	Tramitación.....	Pg.158
Capítulo IV:	Uso industrial.....	Pg.112			
Capítulo V:	Uso terciario.....	Pg.113			
Capítulo VI:	Uso turístico.....	Pg.114			
Capítulo VII:	Uso equipamientos.....	Pg.115			

TITULO XII:	NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES.....	Pg.160
Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.160
TITULO XIII:	NORMAS ADMINISTRATIVAS.....	Pg.170
Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.170
Capítulo II:	Licencias.....	Pg.171

TÍTULO VIII

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. REGULACIÓN.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 8.1.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las normas contenidas en la presente regulación serán aplicables tanto al suelo urbano como al suelo urbanizable, debiendo ajustarse a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen y/o complementen el presente Plan General. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable se cumplirán, en todo caso, las determinaciones establecidas en las fichas de planeamiento y las determinaciones de la LOUA.

Los usos en el suelo no urbanizable se regulan en el título IV de la presente Normativa Urbanística.

ARTÍCULO 8.1.2.NU.- CLASES DE USOS SEGÚN SU ESTRUCTURACIÓN.

Según su estructuración o caracterización dentro de los distintos instrumentos de planeamiento, los usos pueden ser globales o pormenorizados.

Uso global: aquel que el presente Plan General asigna, con carácter dominante, mayoritario o característico, a una zona, área o sector determinado, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio PGOU o por los distintos instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Uso pormenorizado: aquel que el presente Plan General o los distintos instrumentos de planeamiento que lo desarrollen asignan a una determinada parcela, manzana o zona.

La asignación de un determinado uso pormenorizado permite igualmente la implantación de otros usos pormenorizados siempre que sean compatibles con el mismo o complementarios en su caso, respetando la normativa prevista al efecto.

ARTÍCULO 8.1.3.NU.- CLASES DE USOS SEGÚN SU NIVEL DE CONSOLIDACIÓN.

Según el nivel de consolidación, los usos pueden ser dominantes, compatibles, complementarios o prohibidos.

Uso dominante (o característico): aquel que compone el uso predominante, debiendo consolidarse al menos en el 60% del total del techo edificable del ámbito de que se trate. Se considerará uso exclusivo si esta consolidación alcanza el 100%.

En sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado, el uso global asignado se considerará como dominante, ya que al menos el 60% de los usos pormenorizados resultantes del desarrollo del global corresponderán a dicho uso dominante, con el reparto porcentual que, en su caso, se fije por el propio Plan General o por el planeamiento de desarrollo

En zonas o parcelas de suelo urbano consolidado, el uso dominante o característico del suelo es el derivado de la propia calificación asignada al mismo.

Uso compatible (o permitido): aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante o característico en un determinado ámbito; e incluso podrá sustituirlo en casos concretos previstos por el Plan General. Deberá respetar la totalidad de los parámetros previstos en el planeamiento a tal efecto, así como las condiciones de compatibilidad reguladas en el presente PGOU.

El Ayuntamiento, en la aplicación del PGOU y mediante la concesión de las licencias en suelo urbano consolidado y la tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo correspondientes en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, deberá garantizar el mantenimiento del uso global de la zona de suelo urbano, del suelo urbano no consolidado y del

suelo urbanizable.

Uso complementario (o auxiliar): aquel que por exigencia o conveniencia de la legislación urbanística o el propio Plan General, puede coexistir con el uso dominante o característico, implantándose en una proporcionada relación con este, no pudiendo superar el 20% del techo edificable del ámbito.

Uso prohibido: aquel cuya implantación está expresamente impedida, entendiéndose que la misma imposibilitaría la consecución de los objetivos de la ordenación urbanística de un determinado ámbito.

También se consideran prohibidos los usos cuya implantación está expresamente imposibilitada por la aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente o cualquier otra de aplicación.

Por último, y aunque sin una relación directa con el nivel de consolidación, se define el uso provisional (o temporal) como aquel que, no estando prohibido, se establece legalmente de forma temporal, por lo cual será imprescindible que no requiera obras e instalaciones permanentes además de no dificultar la ejecución y objetivos del Plan General o los planeamientos de desarrollo de este. Para su autorización se estará a lo previsto en la legislación vigente.

ARTÍCULO 8.1.4.NU.- CLASES DE USOS SEGÚN SU RÉGIMEN.

Según su régimen de tenencia, los usos podrán ser públicos o privados.

Uso público: aquel desarrollado por actividades de las distintas administraciones públicas, o por particulares en regímenes concesionales.

Uso privado: aquel desarrollado por actividades de particulares o, siendo de la propia administración pública, se desarrolle en régimen de derecho privado.

ARTÍCULO 8.1.5.NU.- DESAGREGACIÓN DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS.

Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados en los que se desagregan, y como usos compatibles, el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por este Plan General.

Cualquier otro uso pormenorizado que no se encuentre incluido en la relación de tipos de usos especificada a continuación se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Los usos regulados por el presente Plan General son los relacionados a continuación.

- Para el uso global RESIDENCIAL:

Usos pormenorizados: - Residencial unifamiliar.
- Residencial plurifamiliar.

En ellos se podrá establecer el régimen de vivienda libre o de vivienda sometida a algún régimen de protección.

- Para el uso global INDUSTRIAL:

Usos pormenorizados: - Sin molestia para la vivienda.
- Molestos compatibles con la vivienda.
- Molestos incompatibles con la vivienda.
- Fabriles, con carácter nocivo, insalubre y/o peligroso, incompatibles con los núcleos de población.

- Para el uso global TERCIARIO:

Usos pormenorizados: - Comercial.
- Oficinas.
- Ocio y recreo: salas de fiesta, discotecas, restaurante, bares...

- Asistencial.
- Aparcamientos: al aire libre, garajes.

- Para el uso global TURISTICO:
Usos pormenorizados: - Establecimientos hoteleros: hoteles, balnearios, hoteles-apartamentos, hostales y pensiones.
- Campings.

- Para el uso global EQUIPAMIENTOS:
Usos pormenorizados: - Institucional.
- Cultural.
- Religioso.
- Sanitario.
- Docente.
- Deportivo.
- Infraestructural.

- Para el uso global ESPACIOS LIBRES:
Usos pormenorizados: zonas verdes-jardines, plazas y parques urbanos.

- Para el uso global COMUNICACIONES, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS:
Usos pormenorizados: red de comunicaciones, transportes e infraestructuras básicas.

CAPITULO II

DETERMINACIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

ARTÍCULO 8.2.1.NU.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

1. Todos los usos a implantar cumplirán con las determinaciones contempladas en el presente título, así como con las condiciones generales de la edificación y demás determinaciones particulares correspondientes a las distintas calificaciones establecidas en el presente Plan General.
2. Todos los usos de la edificación contemplados en el presente PGOU, así como las actividades que conlleven aparejadas, además de los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, deberán cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente, y de forma concreta las ordenanzas recogidas en el presente Plan General, y que podrán limitar, en su caso, la posibilidad de cierta implantación o la intensidad de la misma.

ARTICULO 8.2.2.NU.- MODIFICACIÓN DE USOS.

Para la modificación de los usos se deberán respetar las determinaciones de la LOUA a tal efecto.

ARTICULO 8.2.3.NU.- USOS DE LAS EDIFICACIONES BAJO RASANTE.

Bajo rasante (sótanos y semisótanos) sólo podrán implantarse los siguientes usos, que no computarán a efectos de edificabilidad.

- a) Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación.
- b) Los garajes y aparcamientos.
- c) Los usos no residenciales complementarios de cualquier otro uso que se implante en el mismo edificio sobre la rasante: trasteros, almacenes y similares.

ARTICULO 8.2.4.NU.- GARAJES Y APARCAMIENTOS.

Se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas Normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento-garaje será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto.

1.- DOTACIÓN:

La dotación de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela dependerá del uso dominante del edificio al cual se quiera dotar.

De este modo se establece, sin perjuicio de determinaciones mas restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación, lo siguiente:

- Para uso residencial: 1 plaza por vivienda ó 100 m² de superficie edificada.
- Para uso industrial: 1 plaza por cada 200 m² de superficie edificada.
- Para uso terciario: 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.
- Para uso turístico: 1 plaza por cada 50 m² de superficie edificada.
- Para uso equipamientos: 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.

Salvedad de dotación:

En cualquier tipo de edificios, excepto si se trata de viviendas unifamiliares, enclavados en parcelas en las que no sea posible inscribir un círculo de diámetro mínimo 10 metros, no será exigible la dotación de plazas de aparcamiento.

Así mismo, se permitirá menor número de plazas de aparcamiento de los exigibles según el apartado anterior, si no es posible su ubicación en una planta completa del edificio principal, siempre que esta ocupe la totalidad de dicha parcela.

2.- DIMENSIONES:

Las plazas de aparcamiento tendrán dimensiones mínimas de 2'20 x 4'50 m. El número de vehículos tipo turismo en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a una superficie de 25 m² útiles por unidad. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que deberá figurar en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados, siendo los pasillos para acceso a plazas de aparcamientos de ancho mínimo 4'00 m. La altura libre de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2'20 m., aunque ocasionalmente podrán existir conducciones a menor altura libre (2'00m).

3.- ACCESOS Y RAMPAS:

Cuando el acceso se realice mediante rampa, si son rectas, no sobrepasarán de una pendiente del 18% y cuando sean curvas del 14%, medida en el eje. La anchura mínima será de 3 m. con el sobreecho necesario en las curvas; su radio de curvatura será superior a 5 m. medido también en el eje.

En la embocadura de las rampas de acceso al garaje de cualquier edificio (salvo los de viviendas unifamiliares) se dispondrá de un espacio a contar desde la calle, de 3 m. de ancho y 4 m. de fondo mínimo, con piso "prácticamente horizontal" (se entiende que con pendiente no mayor del 5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

4.- COMUNICACIONES:

El garaje podrá comunicarse con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros o locales destinados a otros usos autorizados dentro del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, sin perjuicio de lo señalado en el Código Técnico de la Edificación o normas concurrentes respecto al aislamiento funcional de estos

recintos.

5.- VENTILACION:

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos y deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea suficiente para cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación.

6.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES:

En viviendas unifamiliares se permitirá el acceso a los garajes con una anchura mínima de 2'70 m, y en caso de realizarse mediante rampa, esta podrá tener una pendiente de hasta el 25% y sin necesidad de disponer del espacio para acceso "prácticamente horizontal" definido en el referido artículo

ARTICULO 8.2.5.NU.- DOTACIÓN DE ASCENSORES.

En edificios plurifamiliares donde la altura a salvar para acceder a alguna vivienda sea superior a 7'00 m, será obligatoria la disposición de ascensores en número y forma determinado por las normas existentes al respecto.

ARTICULO 8.2.6.NU.- ACTIVIDADES.

El conjunto de actividades que merecen esta denominación por sus características están reguladas básicamente en la Ley 7/2.007 de Gestión Integrada de La Calidad Ambiental.

De ahí que la normativa a aplicar en este término municipal de La Malahá será la que establece dicha Ley, quedando relacionadas las actuaciones a realizar en el Anexo I de dicha Ley: "categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental".

Así mismo, y respecto a la Calidad Ambiental, se respetarán las regulaciones vigentes al efecto.

ARTICULO 8.2.7.NU.- USOS COMPLEMENTARIOS: VIVIENDA DE GUARDERIA Y ZONAS DE ADMINISTRACIÓN.

En los usos globales de carácter terciario, turístico e industrial previstos en este PGOU, así como en los usos equipamentales, se permiten, siempre justificadamente y según las condiciones establecidas en cada ordenanza específica, los usos complementarios de “vivienda de guardería” y de “zona de administración”, así como almacenes, bares y restaurantes.

En cuanto a la vivienda de guardería, tendrá una superficie máxima de 100 m² construidos.

En cuanto a la zona de administración, dependerá del tamaño de la instalación a la que complemente y de sus características, no pudiendo superar el 5% de la superficie construida de la misma, y permitiéndose un mínimo de 15 m² en cualquier caso.

En cuanto al resto de usos complementarios, deberán cumplir lo previsto en el art. 8.1.3.NU.-.

CAPITULO III

USO RESIDENCIAL.

ARTÍCULO 8.3.1.NU.- USO GLOBAL RESIDENCIAL.

1. El uso global residencial corresponde al alojamiento de personas con carácter permanente en sus diferentes modalidades, estando excluidas las propias de los alojamientos turísticos.
2. En sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado con asignación de uso global residencial, el planeamiento de desarrollo deberá destinar un mínimo de un 60% de la edificabilidad global a usos pormenorizados residenciales, siempre bajo el cumplimiento de los niveles de compatibilidad previstos por el PGOU.

ARTICULO 8.3.2.NU.- USOS PORMENORIZADOS RESIDENCIALES.

1. Se considera uso pormenorizado de vivienda aquel cuyo uso principal sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas, con independencia de que en la misma se desarrollen otras actividades compatibles.
Se consideran comprendidos en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las instalaciones de uso hotelero.
2. El uso global residencial comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Residencial unifamiliar: definida como aquella que corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente y exclusiva (o parte de ella, aún cuando no se materialice esta segregación) en tipologías de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones del mismo o distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde espacios mancomunados.

Las viviendas unifamiliares se podrán disponer “exentas o aisladas” o en “agrupación”, entendiéndose por tal la unión o adosamiento de dos o más viviendas unifamiliares.

- b) Residencial plurifamiliar: definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas, pudiendo disponer de otros elementos comunes a ellas.

ARTICULO 8.3.3.NU.- VIVIENDA EXTERIOR.

La condición para que una vivienda se considere como tal y por tanto habitable es que sea considerada "vivienda exterior". Para ello, si es de tres dormitorios deberá tener al menos dos habitaciones habitables o vivideras (salón, dormitorios, estancia), dando a una calle o a un patio de diámetro de dimensión 2/3 partes de la altura del edificio y como mínimo 8 m. No obstante, si el programa de la vivienda es de dos dormitorios o menos, solamente será una habitación vividera la que deberá cumplir el requisito anterior.

ARTICULO 8.3.4.NU.- PROGRAMA DE LAS VIVIENDAS.

A los efectos de capacidad, superficies y composición, que con carácter de mínimos deberán contener las viviendas, se respetará lo previsto en la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1. Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cuarto de estar-cocina, un dormitorio y un cuarto de aseo (compuesto de ducha, lavabo e inodoro), debiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sus moradores.
2. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:
 - Dormitorio 8 m² de superficie, debiendo toda vivienda disponer de un dormitorio de al menos 12 m².
 - Cuarto de estar de 14 m².

- Cocina de 7 m².
- Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de 20 m².
- La anchura mínima de pasillos será de 0'90 m.

ARTICULO 8.3.5.NU.- CONDICIONES DE USO E HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS.

Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas que a continuación se detallan, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación u otras normas concurrentes que les sean de aplicación.

Toda pieza habitable o vividera (salón-dormitorios-estancias) tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior al 15% (practicable el 10%) de la superficie de la planta. Para las piezas no habitables o vivideras (cocina, baños,...), este hueco de ventilación puede ser de hasta la mitad; o incluso forzado en el caso de baños.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir esta de dormitorio y la superficie total del hueco de ella no será inferior a 1/3 de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

Opcionalmente, en edificaciones que presenten dificultades para la ventilación directa de aseos y baños, se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

Saliente de 1,00 m. por encima de la cubierta, con acabado a modo de chimenea, comunicación interior directa que asegure la renovación de aire y sección suficiente para facilitar la limpieza.

Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y aseos serán siempre abiertos, (sin cubrir en ninguna altura), con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios industriales, comerciales o públicos, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta, los patios serán de forma y

dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea de 3 m. como mínimo.

Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. Tampoco se permitirá el acceso directo desde cocina o estancia a baño o aseo.

La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al techo no será menor a 2.50 m. en el medio urbano, pudiendo descender a 2.20 m. en las casas ubicadas en el ámbito rural, sin perjuicio de lo especificado en caso de reformas y adaptación de edificios.

Los pisos inferiores de los edificios destinados a vivienda estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

En caso de calles existentes con tramos de pendiente excesiva y a la cual dé fachada la parcela, se podrán autorizar, de forma excepcional y justificadamente, viviendas en nivel inferior al de la calle, de forma parcial, en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0.20 m. de espesor mínimo.
- Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
- Iluminación directa en todas las habitaciones, teniendo esta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, y pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de la fachada.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0'90 m. en viviendas unifamiliares. En edificios colectivos de viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 1.00 m., debiendo recibir luz y aireación directa de al menos 1 m² de superficie de hueco que dará a un patio de dimensiones mínimas de 3x3 m. Se admite la iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de escalera. En este caso el ojo de la escalera tendrá una dimensión mínima tal que se inscriba un círculo de 1.00 m. de diámetro.

En las viviendas que tengan como anexo cualquier local de uso distinto, estos deben aislarse de aquellas, teniendo acceso independiente.

En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento térmico y acústico según las normas de obligado cumplimiento.

Abastecimiento de agua: todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 210 y 350 litros/habitante/día dependiendo de su situación.

Saneamiento y alcantarillado: las aguas negras procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ser conducidas por estas a la red general de alcantarillado. Las aguas de lluvia deberán recogerse mediante canales y bajantes en edificaciones alineadas a vial, impidiendo que evacuen al mismo.

Suministro de energía eléctrica: todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica en baja tensión, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

Protección contra la humedad: en toda la vivienda y como medida mínima de protección contra la humedad, el piso inferior deberá estar separado del terreno natural por una capa de aire o de hormigón de 10 a 15 cm. de espesor como mínimo.

Aislamiento térmico: los aislamientos térmicos de que se doten a las viviendas deberán reunir las siguientes condiciones: bajo coeficiente de conductibilidad térmica, incombustibilidad, ser inatacable para roedores y artrópodos, que no se destruya con las vibraciones, ni se asiente con el tiempo, que sea neutra y de composición química constante para que no ataque a las canalizaciones, ni armaduras metálicas, con las que pueda ponerse en contacto, no tengan olor alguno, ni influencia nociva sobre el organismo, ni produzca sensibilizaciones.

Aislamiento acústico: las viviendas deberán estar provistas de sustancias absorbentes para la recepción acústica que pueden ser: de placas rígidas

porosas, de placas flexibles de fieltro o a base de revestimientos de sustancias fibrosas.

En los inmuebles destinados a vivienda no se permitirá la instalación de ninguna máquina o aparato cuya emisión sonora exceda de los decibelios (Db) admitidos por el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Los ascensores o elevadores, los acondicionamientos de aire y torres de refrigeración, los distribuidores, elevadores y evacuadores de aguas se ubicarán y aislarán de modo que garantice un nivel de transmisión sonora de no más de 30 Db. hacia el interior del edificio.

Protección contra el fuego: toda edificación deberá estar protegida del riesgo de incendio y a tal efecto cumplirá lo especificado en el CTE.

En cuanto a la accesibilidad se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, "por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía"; así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, "por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

CAPITULO IV

USO INDUSTRIAL.

ARTÍCULO 8.4.1.NU.- USO GLOBAL INDUSTRIAL.

1. El uso global industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones determinadas para cada uso pormenorizado.
2. En sectores de suelo urbanizable sectorizado con asignación de uso global industrial, el planeamiento de desarrollo deberá destinar el 100% de la edificabilidad global a usos pormenorizados industriales, permitiéndose solo los usos complementarios de la edificación.
3. A los usos industriales les será específicamente de aplicación la legislación vigente en materia de prevención ambiental, control de contaminación y de ruidos.

ARTICULO 8.4.2.NU.- USOS PORMENORIZADOS INDUSTRIALES.

Según sus condiciones particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Sin molestia para la vivienda: Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales.
- b) Molestos compatibles con la vivienda: Son aquellos que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico.

c) Molestos incompatibles con la vivienda: Son aquellos que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en zonas residenciales. Se permite la implantación de estos usos únicamente en polígonos industriales.

d) Fabriles, con carácter nocivo insalubre y/o peligroso, incompatibles con los núcleos de población: Son aquellos que presentan alto grado de incompatibilidad con la población humana, ya que pueden dar lugar a desprendimientos de productos y olores que podrían resultar perjudiciales para la salud humana, o que tienen por objeto fabricar y/o manipular productos con graves riesgos de peligro a personas o cosas.

CAPITULO V

USO TERCIARIO.

ARTÍCULO 8.5.1.NU.- USO GLOBAL TERCIARIO.

1. El uso global terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio en sus distintas formas, los servicios profesionales, las actividades de administración, gestión, intermediación financiera, seguros y similares, así como las relacionadas con el ocio y el recreo, y los aparcamientos.

2. En sectores de suelo urbanizable sectorizado con asignación de uso global terciario, el planeamiento de desarrollo deberá destinar el 100% de la edificabilidad global a usos pormenorizados terciarios, permitiéndose solo usos complementarios de la edificación.

ARTICULO 8.5.2.NU.- USOS PORMENORIZADOS TERCIARIOS.

Según sus condiciones particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Comercial: comprende aquellas actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor así como a la prestación de servicios.

Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo, estando conformados estos últimos por un conjunto de los primeros integrados en un mismo edificio.

En este uso pormenorizado quedan excluidas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado de ocio y recreo.

b) Oficinas: corresponden aquellas actividades dirigidas a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero o de otra naturaleza, incluyendo los despachos profesionales y similares que presenten características adecuadas al desempeño de actividades análogas.

c) Ocio y recreo: comprende aquellas actividades relacionadas con el espectáculo y la reunión, incluidas las destinadas a la venta de comidas y bebidas. Por lo tanto se incluyen salas de espectáculos, cines, discotecas, etc... así como los establecimientos destinados a la hostelería (restaurantes, cafeterías, bares, pubs,...)

d) Asistencial: comprende aquellas actividades destinadas a la prestación de servicios de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a través de edificios de alojamiento de personas con carácter estacionario o permanente, y en cualquier régimen de explotación (residencia de la tercera edad,...).

e) Aparcamientos: comprende las actividades destinadas al servicio del estacionamiento de vehículos.

CAPITULO VI

USO TURÍSTICO.

ARTÍCULO 8.6.1.NU.- USO GLOBAL TURÍSTICO.

1. El uso global turístico es el que tiene como finalidad la prestación de servicios correspondientes al alojamiento de transeúntes, de forma eventual o temporal, con o sin servicios complementarios, debiendo desarrollarse como actividad única y exclusiva, y gestionarse bajo el principio de "unidad de explotación", la cual ocupará la totalidad o parte de un edificio o conjunto de ellos.

No se considerarán usos turísticos las actividades relacionadas con el arrendamiento o cualquier otra forma de explotación de viviendas, apartamentos o alojamientos de colectivos específicos no contemplados por la legislación hotelera.

2. En sectores de suelo urbanizable sectorizado con asignación de uso global turístico, el planeamiento de desarrollo deberá destinar el 100% de la edificabilidad global a usos pormenorizados turísticos, quedando prohibida la implantación de usos residenciales salvo los referentes a vivienda de guardería en los casos permitidos por el plan general.

ARTICULO 8.6.2.NU.- USOS PORMENORIZADOS TURÍSTICOS.

Según sus condiciones particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Establecimientos hoteleros: comprenden aquellos usos de la edificación que se corresponden con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica de turismo, y que se pueden desarrollar como actividad única y exclusiva sobre la totalidad de un determinado inmueble o junto a otras actividades.

Según se especifica en la propia ley de turismo, los establecimientos hoteleros se clasifican en los siguientes grupos: hoteles, hoteles-apartamentos, hostales y pensiones.

b) Campings: los campings o campamentos de turismo son establecimientos que ocupan un espacio de terreno delimitado y dotado de las instalaciones y servicios precisos para facilitar a los usuarios en lugar adecuado para hacer vida al aire libre durante un periodo de tiempo limitado, pudiendo utilizar albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables. En ellos podrán construirse elementos fijos destinados a alojamiento, tipo bungalow; así como a recepción, supermercado, bar-restaurante, aseos y servicios higiénicos, oficinas, almacén y otros anexos y servicios accesorios para el desarrollo de la actividad.

CAPITULO VII

USO EQUIPAMIENTOS.

ARTÍCULO 8.7.1.NU.- USO GLOBAL EQUIPAMIENTO.

El uso global equipamiento está constituido por el conjunto de actividades dedicadas a satisfacer las necesidades básicas de la población. Incluye, por tanto, las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como las necesarias para proporcionar los servicios de carácter administrativo y de suministros.

ARTÍCULO 8.7.2.NU.- USOS PORMENORIZADOS EQUIPAMENTALES.

Según sus condiciones particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados y su desglose, pudiendo añadirse cualquier otro análogo. Se permite de forma justificada la vivienda de guardería y los espacios destinados a la administración propia de la actividad que se desarrolle.

- a) Institucional (IA): comprende las actividades propias de determinadas entidades de carácter administrativo y de gestión de asuntos relacionados con la ciudadanía (centros administrativos, servicios institucionales y de entidades....)
- b) Cultural (CC): comprende las actividades de conservación, creación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (centros culturales, bibliotecas, museos, salas de exposiciones, teatros, archivos...)
- c) Religioso (R): comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos y la prestación de servicios en relación con la religión (iglesias, centros parroquiales...)

- d) Sanitario (S): comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización (consultorios, centro de salud, hospitales...).
- e) Docente(DO): comprende la formación humana e intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado (guarderías, centros de educación o formación de cualquier categoría) o no reglado (academias, centros de idiomas...) así como las relacionadas con la investigación.
- f) Deportivo (D): comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física (polideportivos, centros deportivos...)
- g) Infraestructural (I): comprende el conjunto de servicios e infraestructuras relacionadas con la satisfacción y salvaguarda de las necesidades de la población (servicios de limpieza, ambientales, de protección civil...), así como el cementerio.

CAPITULO VIII

ESPACIOS LIBRES.

ARTÍCULO 8.8.1.NU.- USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES.

El uso global de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población; caracterizándose por sus plantaciones de arbolado y jardinería así como por su escasa edificación.

Sobre ellos se permiten pequeñas construcciones de uso terciario de ocio y recreo así como de uso equipamental de servicios de interés público y social, según lo previsto en las ordenanzas de aplicación de este plan general.

ARTÍCULO 8.8.2.NU.- USOS PORMENORIZADOS DE ESPACIOS LIBRES.

Según sus características particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Zonas verdes y jardines: comprenden los espacios libres enclavados entre las áreas destinadas a la edificación en sus distintos usos (residencial, industrial, terciario, turístico y equipamientos), para el disfrute de la población y juego de niños, contando con un alto grado de ajardinamiento y mobiliario urbano.
- b) Plazas: comprende los espacios libres altamente acondicionados, destinados a lugar de encuentro y centralización de actividades, que forman parte cualificadora del entramado urbano, y que posibiliten poner en valor determinados elementos singulares o el realce de secuencias urbanas.
- c) Parque urbano: comprende los espacios libres de mayor tamaño, ajardinados y/o forestados y que cuentan con mayores posibilidades para el desarrollo de actividades de ocio, recreo y esparcimiento.

CAPITULO IX

COMUNICACIONES, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

ARTÍCULO 8.9.1.NU.- USO GLOBAL COMUNICACIONES, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

El uso global de comunicaciones, transportes e infraestructuras básicas comprende los terrenos vinculados a las actividades de comunicación y movimiento de las personas (peatonal y motorizado), a las de transporte de mercancías y pasajeros, y a las de dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas (red de suministro de agua, red de saneamiento, red de energía, red de telecomunicaciones...).

ARTÍCULO 8.9.2.NU.- USOS PORMENORIZADOS DE COMUNICACIONES, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Según sus características particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Red de comunicaciones (RC): comprende los usos del suelo destinados al movimiento de las personas tanto de forma exclusiva (calles peatonales) como de forma compartida (calles para tráfico motorizado), de bicicletas y de vehículos privados y del transporte colectivo y de mercancías. De igual forma comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red así como los servicios inherentes de los mismos.

b) Transportes (T): comprende los usos del suelo destinados al conjunto de actividades relacionadas con la parada, intercambio y trasbordo de los distintos modos de transporte de pasajeros y mercancías (autobuses, taxis, camiones,.....).

c) Infraestructuras básicas (IB): comprende los usos del suelo destinados y afectados por la previsión de las redes de infraestructuras básicas urbanas: suministro de agua, de energía eléctrica, de gas, redes de saneamiento y de telecomunicaciones.

TITULO IX

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 9.1.1.NU.-OBJETO.

Las presentes condiciones generales de la edificación tienen el carácter de ordenanzas urbanísticas detalladas y constituyen determinaciones pormenorizadas preceptivas del PGOU. Por lo tanto, tienen por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones definitorias directamente de la edificabilidad y del destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los terrenos e inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

ARTÍCULO 9.1.2.NU.-ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas serán de aplicación para todos los actos de construcción o edificación e instalación y usos del suelo, incluidos el subsuelo y vuelo, en los terrenos e inmuebles pertenecientes al suelo urbano consolidado, según lo dispuesto en la legislación aplicable y Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá.

También deberán ajustarse a ellas, en su generalidad y sin perjuicio de la potestad que ostentan para su complementación o mejora, según

prevé la LOUA, los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente PGOU, tanto en suelo urbano no consolidado (planes especiales y planes parciales) como en suelo urbanizable sectorizado (planes parciales).

CAPITULO II

TERMINOLOGÍA

ARTICULO 9.2.1.NU.- DEFINICIONES.

Los términos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

1.- **ALINEACIONES:** es la fijación sobre el terreno del límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que puede o no coincidir con la línea oficial de la calle.

2.- **ALINEACIONES OFICIALES:** son las definidas en la documentación gráfica del PGOU (Plano de Ordenación Física. Alineaciones), y proyectos que para un posterior desarrollo se redacten. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o los viales públicos.

- Alineaciones exteriores: coincide con las alineaciones oficiales.
- Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas con el espacio abierto interior, con patio de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación. En definitiva, delimitan la "superficie no edificable, sne".
- Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en la actualidad.
- Finca fuera de línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.
- Finca retranqueada: Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.
- Fondo máximo de la edificación: máximo desarrollo en horizontal de la edificación. Se medirá sobre una perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de edificación.

3.- **CALLE OFICIAL:** aquella que discurre entre o a partir de alineaciones oficiales. La que no cumpla esta condición será privada.

4.- **RETRANQUEO:** Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma.

5.- **SEPARACIÓN A LINDEROS:** Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la edificación, incluido salientes o voladizos, y los linderos de la parcela.

6.- **RASANTE:** es la cota vertical en cada punto de la alineación oficial.

- Rasante oficial: son los perfiles longitudinales de las calles o plazas definidas en la documentación gráfica de este PGOU, en planos de Ordenación Física, y proyectos que como desarrollo de las mismas, se redacten.
- Rasante natural: es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno.
Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.
- Rasante terminada: es la rasante definitiva o última del terreno construido.

7.- **ESPACIOS PARCELADOS:** según se especifica:

- Manzana: Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.
- Parcela bruta: Es la superficie de terreno en suelo urbano, en la cual no existen trazadas alineaciones oficiales.
- Parcela neta: Es la superficie de terreno ubicada entre alineaciones oficiales.

- Parcela mínima: es la superficie mínima de parcela neta que establece el planeamiento en caso de lotear o dividir parcelas de tamaños superiores. Su tamaño depende de la calificación urbanística.
- Frente mínimo: es la menor dimensión posible a vial o espacio público que puede presentar la parcela mínima.

8.- ALTURAS: se definen a continuación:

- La altura de la edificación viene dada por el número de plantas y la altura en metros, definiéndose por la distancia vertical desde la rasante del terreno, hasta la cara superior del alero de la cornisa. La medida se realizará según se dispone en este PGOU
- Altura Libre de Pisos: es la distancia entre la cara superior del suelo y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.
- Altura Planta Baja: es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado que la cubre.
- Altura de pisos: es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

9.- PLANTA BAJA: es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.

10.- SOTANOS Y SEMISOTANOS: según estas consideraciones:

- Sótano: Se considerará cuando todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo del mismo se sitúe por debajo de la rasante del terreno.
- Semisótano: Se considerará aquella planta en la que su forjado de techo sobresale de la rasante del terreno como máximo la medida de 1,50 m establecida en este PGOU. En terrenos en pendiente se considerarán semisótanos las plantas semienterradas.

11.- APROVECHAMIENTOS: se definen con estos parámetros:

- Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción.
- Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la parcela neta.
- Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose estas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de cuerpos cerrados volados en su totalidad; y el 50% de los cuerpos semicerrados volados o no.
- Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. En la medición de la edificabilidad habrá de incluirse la totalidad de la superficie construida deduciéndose como no computables las terrazas descubiertas y partes diáfanos de la edificación en fachadas exteriores, siempre que estos sean libres al acceso público y sin cerramiento. Computarán al 50% las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente.
- Coeficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela, expresado en m^2/m^2 . Será equivalente $3m^3/m^2$ a $1m^2/m^2$ en edificios no industriales y $6 m^3/m^2$ a $1m^2/m^2$ en edificios industriales.

12.- PATIOS: se denominan también "sne" (superficie no edificable).

- Jardín privado: es la parte no edificable de la parcela. Solo podrá destinarse a vías y/o aparcamientos de superficie, plantaciones, parques, jardines, piscinas, etc., sin edificación alguna.
- Patio de luces: es el espacio descubierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación. Pertenece, por tanto, formalmente al denominado patio cerrado, y tendrá una dimensión mínima de 3 m.

- Patio abierto: Es el espacio descubierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene sólo parte de su perímetro delimitado por edificación, estando el resto en contacto con la calle.
- Patio mancomunado: son patios de luces o abiertos comunes a más de una parcela. En este caso se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad, con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar Licencia de Obras.
- Patio inglés: es el espacio semiabierto en al menos uno de sus lados, cuyo piso se sitúa bajo rasante y cuya misión es la ventilación o el soleamiento de las edificaciones.
- Fachada: masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.

13.- SOLAR: Superficie de suelo urbano, apto para la edificación y que se encuentra urbanizado de acuerdo con lo establecido en este PGOU, teniendo así mismo, señaladas alineaciones y rasantes.

- Superficie edificable (se): aquella zona o superficie que puede contener edificación.
- Superficie no edificable (sne): aquella zona o superficie que debido a sus características geotécnicas, topográficas, topológicas, de paisaje o por disponerlo así el planeamiento en base a un modelo territorial definido, no se puede cupar por la edificación. Se puede destinar a ajardinamiento, paseos, aparcamientos, patios, etc...

14.- USOS PERMITIDOS: Son los que se consideran adecuados o compatibles en las ordenanzas de este PGOU.

15.- TIPOLOGIAS: Según la estructura, altura, volumen, uso y forma de concretarse en el espacio se dispondrán:

- Edificación alineada: es la edificación cuya fachada o fachadas coinciden con la alineación oficial señalada en este PGOU (Caso común de edificios en manzana).

- Edificación retranqueada: es la edificación en la que algunas de sus fachadas no coinciden con la alineación oficial señalada en este PGOU. Dicha edificación se entenderá retranqueada o separada de la alineación con la que no coincide. (Caso común de viviendas unifamiliares adosadas).
- Edificación exenta: es la edificación retranqueada de todas las alineaciones. (Caso común de chalets o edificio singulares).

CAPITULO III

CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

SECCION I : SOLARES EDIFICABLES.

ARTICULO 9.3.1.NU.- CONDICIONES GENERALES.

Además de las limitaciones establecidas con carácter general en este Plan General, el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos del articulado de la LOUA y Reglamentos de aplicación.

ARTICULO 9.3.2.NU.- SOLAR.

A los efectos de este PGOU, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a.- Que además de contar con los servicios señalados en la LOUA, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- b.- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Será condición indispensable para su edificación el retranqueo de alineaciones propuesto en el plano de Ordenación Física, Alineaciones de este PGOU, así como el cumplimiento de las ordenanzas establecidas en el mismo.

SECCION II : ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

ARTICULO 9.3.3.NU.- SÓTANO Y SEMISOTANO.

El sótano se refiere a la planta de la edificación que no sobresale en ningún punto (contabilizando desde la parte superior del forjado de techo) de la rasante del viario ni de la del terreno, según la forma señalada en el PGOU.

Se permite la ocupación del subsuelo hasta la profundidad de 2 plantas en casos necesarios y debidamente justificados (aparcamientos, instalaciones,...).

La planta semisótano que sobresalga una altura superior a 1'50 m, medida a la parte superior del piso correspondiente y de la forma que se señala en este PGOU, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que estén destinados.

Así mismo, se contabilizarán las plantas diáfanos o con soportales.

ARTICULO 9.3.4.NU.- ALTURA DE PISOS.

La altura de pisos (entendida como la distancia entre dos suelos consecutivos) queda fijada en un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 3,30 m. para las plantas altas y un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 4,50 m. para las plantas bajas.

En las plantas destinadas a garaje-aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,50 m.

La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo.

ARTICULO 9.3.5.NU.- ALTURA LIBRE.

La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2.50 m. y como máximo el resultante de aplicar el art. anterior.

Para garajes y aparcamientos será de 2,20 m. como mínimo.

En ambos casos se permiten algunas zonas de menor altura libre, siempre que queden justificados (sólo en casos de rehabilitación, reforma o adaptación de edificios existentes) y que no superen el 60% de la superficie útil desarrollada.

ARTICULO 9.3.6.NU.- ENTREPLANTAS.

Se podrán edificar entreplantas, siempre que queden contempladas e integradas en la planta baja de las edificaciones. En caso de superar la altura de pisos establecida en el art. 9.3.4.NU.- anterior, computarán como una planta.

ARTICULO 9.3.7.NU.- ALTURA REGULADORA. MEDICION.

La altura reguladora será el parámetro indicativo del volumen aparente de las edificaciones.

Las alturas se medirán en general, y sin perjuicio de los casos especiales que se explicitarán, trazando una paralela a la "línea de pendiente" a una cota vertical que es la "altura máxima reguladora". Esta cota se calculará en función del número de plantas "n" permitido para cada Ordenanza según la fórmula siguiente:

$$H = 3 \times n + 1'50 \text{ (metros).}$$

donde quedan incluidos, en cualquier caso, el canto de forjados y el de la cornisa, pero no el de los antepechos (casos de terrazas o similar), que como máximo serán de 1'00 m. de altura. También estará incluida la parte sobresaliente de los semisótanos en caso de existir.

Para la medición de la altura máxima reguladora, se definen, además de los parámetros de este Capítulo, los siguientes:

RASANTE NATURAL: es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno. Si esta se rebaja por extracción de tierras, la rasante

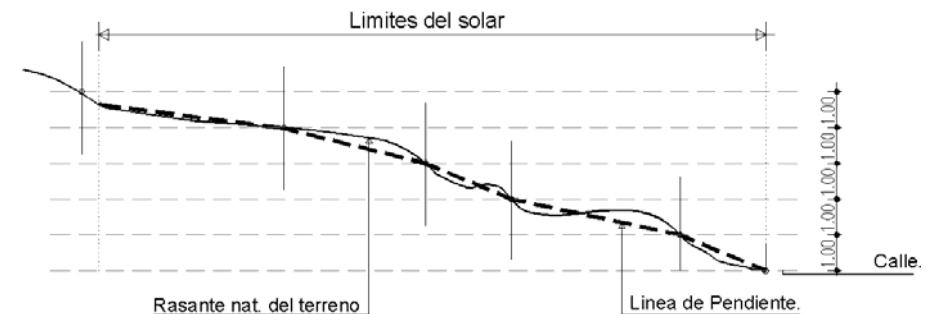
natural a considerar será la del terreno ya rebajado; no considerándose cuando la extracción de tierras se efectúe para la ejecución de sótanos y/o semisótanos. Si el terreno natural se denota rellenado, la rasante natural a considerar será la del terreno natural originario.

Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.

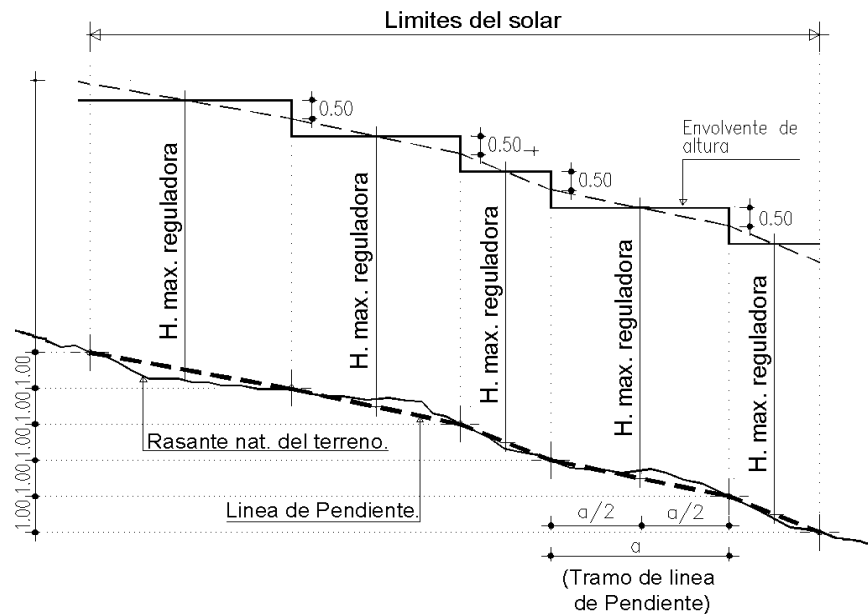
LÍNEA DE PENDIENTE (L.P.): es la línea que se define a partir de la rasante natural del terreno, si esta no es uniforme. Si es uniforme, ambas coincidirán.

Para obtener la línea de pendiente de un solar, a partir de los límites del mismo se trazará un sistema de líneas auxiliares horizontales y paralelas entre si a 1 m.

Los puntos de intersección de estas líneas con la rasante natural del terreno (en el último tramo se tomará como punto intersección la del límite del solar con la rasante natural), se unirán mediante tramos rectos que conformarán la línea de pendiente.



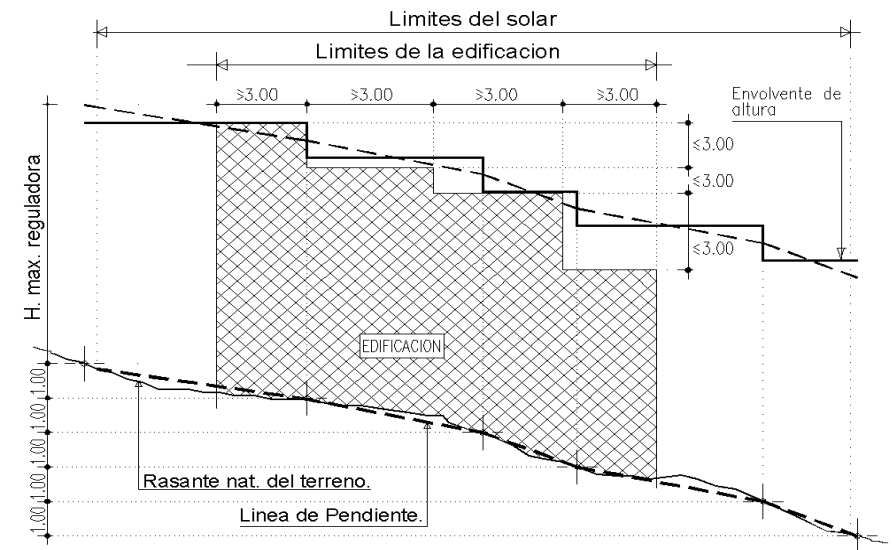
ENVOLVENTE DE ALTURA: (E.A.) En la vertical del punto medio de cada tramo de la línea de pendiente se medirá la altura máxima reguladora "H" y se trazará una línea quebrada según se recoge en el siguiente gráfico.



(Si a la línea de pendiente se trazara una paralela a una altura "H", esta cortaría los tramos horizontal y vertical de la envolvente de altura en sus puntos medios)

ENVOLVENTE DE ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION: (E.A.M.E.): La envolvente de altura máxima de la edificación será la línea quebrada que junto a la rasante del terreno, definirá el área dentro de la cual se situará la proyección de la edificación a construir, sea esta alineada o no a calle según su ordenanza reguladora. Se obtendrá a partir de la "envolvente de altura".

Dentro de este área, no se permitirán escalonamientos de la edificación superiores a los 3 m. en la vertical, ni inferiores a 3 m. en la horizontal. Así mismo, si la línea de pendiente supera la pendiente del 50%, se aumentará progresivamente el fondo horizontal del escalón, tomando como máximo una distancia de 6 m para una pendiente del 100%.



CASOS ESPECIALES: En solares en esquina y/o con fachada a varias calles se aplicará este criterio para cada una de las calles que lo circunden y se escogerá la envolvente definitiva en que concurran todas las demás.

ARTICULO 9.3.8.NU.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA REGULADORA.

En todas las ordenanzas de este PGOU se autorizarán edificaciones por encima de la altura máxima reguladora (sH), que se denominan, "buhardillas", "castilletes"o "elementos auxiliares", bajo las condiciones que se exponen a continuación.

Todas ellas consumen edificabilidad en los términos explicitados en el presente PGOU, no pudiéndose implantar simultáneamente en un mismo edificio salvo los "elementos auxiliares".

*** BUHARDILLAS:**

- se permitirán únicamente en la ordenanza Residencial Intensiva 2 "RI2", conteniendo una sola planta y siempre que estén vinculadas a la planta inmediata inferior, como una ampliación de esta.

-se ubicarán en cualquier lugar sobre la última planta, no pudiendo ocupar más del 50% sobre la misma, englobando el "castillete" en cualquier caso. No se reflejarán al exterior aspectos significativos de las buhardillas como perros sentados o similar, debiendo dar una imagen similar a las cubiertas tradicionales.

- la cumbrera no podrá sobrepasar una altura de 5'50 m, sobre la altura reguladora y su pendiente no será superior al 40%.

*** CASTILLETES:**

- se permitirán en todas las ordenanzas.

- se ubicarán en cualquier lugar sobre la última planta, aunque preferentemente bajo el plano de 45 grados establecido a partir del forjado de cubierta.

- tendrán la superficie máxima de 20 m² construidos e incluirán en un solo módulo edificatorio el cuerpo de escalera, pudiéndose añadir el del ascensor

en caso de que lo hubiere así como exclusivamente el "cuarto o armario de instalaciones de telecomunicaciones" y el de "energías renovables".

- la cumbrera no podrá sobrepasar una altura de 4'50 metros sobre la altura reguladora.

*** ELEMENTOS AUXILIARES:**

- se permitirán en todas las ordenanzas: elementos estructurales, shunts de ventilación y chimeneas y aparatos de instalaciones no cubiertos nunca cuarto de instalaciones ni lavaderos.

- se ubicarán en cualquier lugar sobre la última planta, aunque preferentemente bajo el plano de 45 grados establecido a partir del forjado de cubierta.

SECCION III : APROVECHAMIENTOS.

ARTICULO 9.3.9.NU.- SUPERFICIE OCUPADA. MEDICION.

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal de cada planta sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos interiores de parcela.

Siempre que lo permita la ordenanza de aplicación y aunque la edificación principal se retranquee o separe de los límites del solar, se permitirá que el "sótano" y "semisótano" que no compute como planta (al cumplir la altura sobre rasante) pueda adosarse a dichos límites siempre que el cuerpo o edificación adosado no supere tampoco la altura máxima sobre rasante del solar al que se adosa.

Para la medición de la superficie ocupada se seguirán los mismos criterios que para la medición de la edificabilidad, según el artículo siguiente.

ARTICULO 9.3.10.NU.- EDIFICABILIDAD. MEDICION.

Para la medición de la edificabilidad se incluirán los vuelos abiertos al 50 % y los cerrados al 100 %.

Se computarán al 50% las terrazas cubiertas que estén cerradas por dos o menos lados. En cualquier otro caso computarán el 100%.

Los espacios de altura libre inferior a 1'50 m. no computarán a efectos de edificabilidad, ni tampoco el hueco del ascensor ni los ojos de los cuerpos de escaleras.

Por lo tanto, cualquier edificación o cuerpo construido que no cumpla las condiciones anteriores o las previstas para los usos bajo rasante (art. 8.2.4.NU.-) computará edificabilidad al 100%.

En la documentación integrante de los proyectos deberán quedar claramente especificadas y justificadas la medición de los cuerpos a construir, a efectos del cómputo de la edificabilidad consumida.

ARTICULO 9.3.11.NU.-COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO.

El cómputo del aprovechamiento, o edificabilidad en estos casos, se realizará siguiendo las reglas de los dos artículos anteriores. No obstante, en caso de parcelas con cargas o imposiciones del planeamiento, tal como se especifica en el artículo 9.3.12.NU.- siguiente, las condiciones urbanísticas referidas a la edificabilidad, ocupación y parcela mínima, se aplicarán sobre la "parcela bruta", debiéndose actuar, en cualquier caso, por ACUMULACIÓN DE VOLUMEN. Así mismo, se podrán alterar las condiciones referidas a áticos, retranqueos o separación a linderos para hacer posible la edificación según los parámetros anteriores.

Puesto que el presente P.G.O.U. no contempla la edificabilidad actualmente consolidada en las edificaciones, si se actúa por sustitución, se habrá de realizar según las determinaciones y disposiciones del mismo.

Por último, cuando por aplicación de las condiciones de este P.G.O.U. (de ordenación, cargas, imposiciones...) incluidas las de "acumulación de volumen", no sea posible la materialización completa del aprovechamiento asignado para cada parcela, este no será objeto de ningún

tipo de transferencia, aunque sí se articularán los mecanismos oportunos de compensación del defecto del mismo. A éstos efectos el Ayuntamiento fijará el precio del m² del suelo en función de las zonas y el aprovechamiento asignado por el PGOU.

ARTICULO 9.3.12.NU.- ACUMULACIÓN DE VOLUMEN.

En parcelas afectadas por cargas del planeamiento o por limitaciones impuestas por la propia ordenación del plan como son la cesión de viales, de zonas verdes y/o suelo equipamental, o la previsión obligada de nuevos jardines privados (sne), y que no hayan sido recogidas en unidades de ejecución por el presente PGOU, se actuará por "Acumulación de volumen", según los casos siguientes:

- En todas las ordenanzas (residencial, terciario, turístico o equipamientos): será obligatoria la ocupación máxima de la parcela siempre que se respeten las condiciones de patios e higiénico-sanitarias exigibles en función de los usos a edificar.
- En residencial "RI2" se admitirá la ampliación de la buhardilla hasta ocupar el 60% sobre la planta anterior.

TRAMITACIÓN: En los casos en los que el mecanismo de la "acumulación de volumen" conlleve la ampliación de la planta abuhardillada, se deberá tramitar un Estudio de Detalle que permita valorar la solución propuesta respecto del entorno inmediato.

En los demás casos, bastará su justificación dentro del propio documento del proyecto arquitectónico.

SECCION IV: ENTRANTES, SALIENTES Y PATIOS.

ARTICULO 9.3.13.NU.- SALIENTES.

No se permitirá sobresalir de las alineaciones oficiales marcadas en este PGOU más que con los vuelos que se fijen en el mismo; prohibiéndose los arcos y puentes de una parte a otra de la calle salvo que sean privadas, definidas en este PGOU.

Así mismo, quedan prohibidos los salientes en forma de esquinazos o diente de sierra, sean abiertos o cerrados.

Las plazas se considerarán como "la calle más ancha que llegue a ella" en cuanto a anchura para calcular los vuelos.

En los casos de calles de anchura variable, se tomará, para cada manzana, el "menor ancho" para el cálculo de vuelos en cada parcela a edificar.

En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 m. de las líneas de medianería, sin perjuicio de cumplir lo especificado en cualquier norma de aplicación concurrente en el asunto.

ARTICULO 9.3.14.NU.- VUELOS.

ABIERTOS:

- Se permitirán en todas las ordenanzas y para calles de ancho mayor a 3 metros.
- La altura mínima sobre la acera o calzada será de 3'00 m.
En balcones de poca anchura (0'20 m), cierres ornamentales o rejas, dicha altura sobre el acerado o calzada no será inferior a 2'50 m.
- La longitud será como máximo del 60% de la longitud de la fachada, no permitiéndose vuelos corridos. En cualquier caso, se permitirá superar esa longitud del 60% en función de los edificios colindantes y por aunar tipologías. Para ello habrá de presentarse

- un alzado compuesto que permita valorar la solución propuesta.
- El ancho del vuelo quedará remetido al menos 0'30 m. desde el bordillo que conforma el acerado. Si no existen aceras, la anchura del vuelo no será superior a 0'50 m.
- La separación entre vuelos será, en cualquier caso, superior a 0'60 m.
- En esquinas convexas, la distancia de los vuelos al vértice será como mínimo de 2 metros.
- El ancho máximo de los vuelos será del 10% del ancho de la calle, no superando en ningún caso 1'20 m.
- No podrán volar fuera del ancho de la línea límite de propiedad (linderos), debiendo separarse a medianerías y de dichos linderos al menos 0'60 m.
- Los aleros de cubierta a calles no serán superiores a 0'60 m. Los superiores a esta medida se contabilizarán como vuelos y se les aplicarán las reglas de este articulado.
 - La ejecución de vuelos nunca supondrán la variación de infraestructuras urbanas existentes o previstas.

CERRADOS:

- Solo se permitirán en ordenanzas "Residencial Intensiva", y para calles de ancho mayor a 12 metros.
- La altura mínima sobre la acera o calzada será de 3'00 m.
- La longitud será como máximo del 60% de la longitud de la fachada, no permitiéndose vuelos corridos.
- El ancho del vuelo quedará remetido al menos 0'30 m. desde el bordillo que conforma el acerado. Si no existen aceras, la anchura del vuelo no será superior a 0'50 m.
- La separación entre vuelos será, en cualquier caso, superior a 0'60 m.
- En esquinas convexas, la distancia de los vuelos al vértice será como mínimo de 2 metros.
- El ancho máximo de los vuelos será del 10% del ancho de la calle, no superando en ningún caso 1'20 m.
- No podrán volar fuera del ancho de la línea límite de propiedad

(linderos), debiendo separarse a medianerías y de dichos linderos al menos 0'60 m.

ARTICULO 9.3.15.NU.- ALINEACIONES.

Las alineaciones oficiales vienen definidas en los planos de ordenación. A partir de ellas, las edificaciones que se realicen deberán respetar dicha alineación o retranquearse si su calificación u ordenanza se lo permite. En el primer caso se denominarán "edificaciones alineadas" y en el segundo "edificaciones retranqueadas", siendo "exentas o aisladas" en el caso de retranquearse de todos los linderos de la parcela. Así mismo, en caso de discrepancias entre la realidad física y la planimetría, predominará lo primero.

No obstante, será el Ayuntamiento el que previamente a la concesión de la licencia y/o comienzo de las obras deba señalar la "línea" y la "rasante" de cualquier solar, basándose objetivamente en lo previsto en los planos de Ordenación.

ARTICULO 9.3.16.NU.- RETRANQUEOS A ALINEACIONES.

Se permitirá el retranqueo de las edificaciones de la alineación oficial si es permitido por la ordenanza específica, siempre que no dejen medianeras al descubierto, o que se realice un tratamiento de las mismas, adosándoles cuerpos de edificación que sigan pautas similares en la composición y decoración a la fachada del edificio retranqueado; además de la obligatoriedad de edificar una cerca exterior de características urbanas, definida en la sección VI de este capítulo.

En caso de ensanchamiento de calles ya consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

ARTICULO 9.3.17.NU.- ENSANCHAMIENTO DE CALLES.

El Ayuntamiento, si así lo considera oportuno, podrá obligar al retranqueo de la alineación de cualquier solar con el fin de ampliar el ancho de algunas calles hasta conseguir 6 m. (sólo si es capaz de admitir tráfico

rodado).

Estas definiciones deberán tratarse de forma genérica para la totalidad o gran parte de dicha calle, realizándose la medición del ancho desde el eje actual de la misma en caso de pretender el ensanchamiento por ambos márgenes, entendiéndose dicho eje como el existente en el momento de la aprobación definitiva de este PGOU).

Para ello, salvo que ya esté previsto dicho ensanchamiento en el PGOU, se tramitará un Estudio de Detalle, actuando en las parcelas resultantes por "Acumulación de volumen", según lo previsto en el art. 9.3.11.NU.-

ARTICULO 9.3.18.NU.- REAJUSTE DE ALINEACIONES.

El Ayuntamiento podrá obligar a pequeños reajustes de la alineación existente, con el fin de alinear o atenuar ciertos salientes incómodos para la estructura viaria. Esta condición se impondrá para el otorgamiento de la oportuna licencia de nueva construcción actuándose en la parcela por "Acumulación de volumen", según lo previsto en el art. 9.3.11.NU.-

ARTICULO 9.3.19.NU.- INEXISTENCIA DE ALINEACIONES.

En el caso de no estar reflejada la alineación oficial en los planos de Ordenación de este PGOU el promotor de cualquier tipo de edificación a realizar deberá justificar las dimensiones y límites de la parcela donde pretende actuar, aportando para ello escrituras, planos catastrales,... o cualquier otro documento que considere necesario.

El Ayuntamiento, previo a la concesión de la licencia, comprobará y efectuará el señalamiento de dicha alineación, sin perjuicio de lo especificado en el articulado de esta sección IV.

ARTICULO 9.3.20.NU.- RETRANQUEOS Y SEPARACIÓN A LINDEROS.

No se pueden abrir huecos con luces rectas a fincas colindantes, si no hay como mínimo tres metros de distancia entre la pared en que se abren y la propiedad vecina; sin perjuicio de la existencia de calles y patios.

La separación a linderos se medirá desde el borde exterior de los vuelos si son cerrados o abiertos de más de 50 cm de vuelo.

ARTICULO 9.3.21.NU.- PATIOS CERRADOS.

Se entenderán por patios cerrados a aquellos que lo están por todos sus costados, pudiendo mancomunarse.

La superficie de estos patios se calculará en función de la altura "H" del mismo (H se contabiliza desde el piso del patio al extremo superior del antepecho de la azotea o alero del tejado). De esta forma, la superficie del patio será $S = (1/4 \times H)^2$, y como mínimo 9 m².

Las distancias de luces rectas serán de longitud H/4 y como mínimo 3 metros, debiéndose inscribir en el patio un círculo de diámetro H/4 y como mínimo 3 metros, sin perjuicio de lo establecido al respecto por el Código Técnico de la Edificación.

ARTICULO 9.3.22.NU.- PATIOS ABIERTOS.

No se permitirán patios abiertos a fachada que no tengan la consideración de entrantes, cuyo suelo pertenecerá al dominio y uso público y deberá integrarse con la vía urbana a que dé fachada. En cuanto a dimensiones mínimas de luces, se seguirá el mismo criterio que para los patios cerrados.

ARTICULO 9.3.23.NU.- PATIOS DE MANZANA.

En los patios de manzana, que deberán tener cabida para un círculo de 8 m. de diámetro como mínimo, se permitirán luces de viviendas (ya que cumplen con la definición de vivienda exterior), no permitiéndose vuelos de ningún tipo. Se permitirán solamente vuelos abiertos de 0.60 m. como máximo, y de longitud máxima el 60% de la longitud de la fachada, si el diámetro referido anteriormente supera los 10 m.

ARTICULO 9.3.24.NU.- SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a conseguirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad como farolas, arbolado, mobiliario urbano o infraestructuras urbanas. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor brevedad y antelación que cada caso permita. En cualquier caso, las actuaciones posteriores llevadas a cabo por los propietarios deberán respetar estos elementos.

ARTICULO 9.3.25.NU.- APOYOS.

Se prohíben los apoyos de carácter definitivo en calzadas o aceras de calles oficiales.

SECCION V: TRATAMIENTO DE LOS BAJOS. RECLAMOS PUBLICITARIOS.

ARTICULO 9.3.26.NU.-

En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, etc., solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 15 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran hacia la calle. Cuando por normas concurrentes con las presentes, sea obligatorio que lo hagan, deberán quedar remetidas de la fachada.

ARTICULO 9.3.27.NU.-

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) se desarrollarán en los huecos de la planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del perímetro de estas jambas, dinteles, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas.

SECCION VI: CERRAMIENTOS, CERCAS Y PERGOLAS.

ARTICULO 9.3.28.NU.- CERCAS EN GENERAL.

Las cercas que delimitan las parcelas o patios, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 2.00 m. sobre la rasante definitiva o terminada de su parcela, pero podrán elevarse 1 metro más con rejería, celosías, arbolado, etc.

Las cercas a calles serán de altura máxima de 1'20 m (cuando sean opacas), pudiendo elevarse hasta los 2'00 metros con rejería, celosías o arbolado.

Así mismo, la "rasante terminada" de una parcela no podrá elevarse más de 1,50 m sobre la línea de rasante de otras parcelas o calles colindantes; con lo cual la altura máxima de cualquier cerca y en cualquier caso no podrá superar en ningún punto los 3,50 m con elementos opacos, y evidentemente, los 4,50 m con rejería, arbolado, etc...

ARTICULO 9.3.29.NU.- CERCAS URBANAS.

Cuando se realice algún retranqueo de los previstos en la sección IV de este capítulo y para no dejar medianerías vistas, se deberá realizar una cerca de altura mínima 4 m. con características urbanas, con el fin de realizar un "mantenimiento de fachada", entendiéndose como tal la armonización con la edificación realizada y con las colindantes.

ARTICULO 9.3.30.NU.- PERGOLAS.

Se admitirán pérgolas sin límite de superficie siempre que se retranqueen de colindantes y viales lo señalado para la edificación principal.

Así mismo, se admitirá que las pérgolas se adosen a distintos colindantes y viales con un máximo de 5 metros lineales por cada lado de la parcela.

Para considerarse como tales, las pérgolas no podrán presentar una cubrición continua, pudiéndose cubrir con toldos, plantas o cualquier otro elemento movable o fácilmente desmontable.

ARTICULO 9.3.31.NU.- VALLADO DE SOLARES.

Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 m. de altura, ejecutado con material y acabados típicos del lugar, convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación del derribo en el caso de que no prevea una construcción inmediata (antes de tres meses).

En el caso de urbanizaciones de nueva implantación, los propietarios de solares deberán cercarlos cuando la consolidación de la misma alcance el 60%.

ARTICULO 9.3.32.NU.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

En el interior de los solares en los que vaya a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones en una sola planta, dentro de las alineaciones del solar, destinados a la seguridad y salud de las obras, a guardería, depósitos de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.

Dado el carácter de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

SECCION VII: CONDICIONES ESTETICAS.

ARTICULO 9.3.33.NU.- GENERALES.

La composición estética de los edificios se deja a la libre elección del proyectista de los mismos, siempre cumpliendo lo especificado en este artículo.

Por otra parte, y tal como lo prescribe el articulado de la LOUA, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas. A fin de conseguirlo, las mismas mantendrán el carácter de la zona, tanto en zonas consolidadas como de nuevos desarrollos. Deberán contemplar las características en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción de vanos y huecos, tratamiento de huecos así como de vuelos y materiales a las situadas en el entorno inmediato.

Quedan prohibidas las formas que puedan ocasionar distorsiones en la composición volumétrica de las edificaciones, como los vuelos cerrados en esquina o dientes de sierra, etc...

En cuanto a los edificios destinados a equipamientos, se deja mayor libertad de diseño y composición que será en función del uso, aconsejándose las actuaciones por contraste con las destinadas a edificios residenciales.

ARTICULO 9.3.34.NU.- FACHADAS

Los materiales de fachada dependerán de las características del núcleo donde se ubiquen y del uso del edificio, y mantendrán el carácter de la zona, por lo que a tal fin deberán presentar un aspecto continuo, acabándose con encalados, pinturas o materiales de color claro. Se admite, sin embargo, la combinación de paredes pintadas con acabados o adornos en otros materiales.

Especialmente queda prohibido el uso de materiales cerámicos o azulejos de forma continuada en el revestimiento de fachadas. Los zócalos en planta baja, en caso de establecerse, sólo se permiten en

piedra natural, ladrillo o mortero liso pintado en tonos oscuros. Se prohíbe especialmente el uso de terrazos y aplacados de mármoles para tal fin, así como el de alicatados.

Por otra parte, el color de las fachadas en zonas de uso residencial será preferentemente blanco. Por tanto queda prohibido el realizar conjuntos de viviendas que presenten aspecto multicolor. En general, se prohibirán tonos oscuros y disonantes con el entorno inmediato.

Las fachadas de los edificios, sean públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán estar "acabadas" y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los armarios para contadores de electricidad y abastecimiento de agua deberán situarse en lugares que no perturben la composición de la fachada y/o diseñarse conjuntamente con la misma. Así mismo, la instalación de aparatos de aire acondicionado o chimeneas quedarán prohibidos en las fachadas si no se prevén pantallas o elementos que impidan su contemplación, diseñándose en relación con la disposición de la fachada. De igual forma se deberá actuar con los lavaderos y tendederos.

Todos los proyectos a realizar incluirán el estudio de fachadas colindantes. Al diseñar la fachada se tendrá en cuenta la altura de planta de las edificaciones colindantes, así como la disposición de impostas, cornisas, etc.

Al objeto de regular la incidencia que la composición de huecos, carpinterías, escaparates, materiales, etc.. de planta baja (correspondientes al uso comercial, de pequeños talleres, garajes, etc..) suponen a la composición general de las edificaciones, será obligatorio que en los planos de proyecto de obra nueva o de reforma del aspecto exterior se determinen las características formales y de tratamiento de las plantas bajas, que en todo caso deberán formar parte de la composición general de la fachada.

Las medianeras que queden descubiertas de forma permanente o temporal, serán tratadas como fachadas aunque no sean visibles desde la vía pública. Así mismo, en los casos en que una medianera sea pared delimitadora de zonas verdes, deberá realizarse un tratamiento de fachada mediante elementos ornamentales o similar.

ARTICULO 9.3.35.NU.- CUBIERTAS.

La cubierta se diseñará en función de lo existente. De esta forma la cubierta deberá ser inclinada en al menos el 70% de su superficie, acabándose en teja o similar. La zona plana se acabará en solería, grava o similar.

Quedan expresamente prohibidas las cubiertas, sean inclinadas o planas, acabadas en chapas de fibrocemento, galvanizadas o similares, excepto en polígonos industriales.

Todos los elementos a situar sobre la cubierta como castilletes, chimeneas, depósitos, antenas, etc... deberán ser recogidos en proyecto y tratados de forma que queden integrados en la edificación.

ARTÍCULO 9.3.36.NU.- INTERVENCIONES SINGULARES.

Se admite la posibilidad de la implantación de edificaciones de carácter singular en cualquier zona determinada por el presente PGOU, tanto de iniciativa pública como privada, con características que se aparten de las ordenanzas previstas, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable a la cualificación de la tipología o morfología arquitectónica y/o de la ciudad.

Dichas intervenciones singulares cumplirán las condiciones referentes a parcela mínima, altura, edificabilidad y usos, dependiendo de la calificación/ordenanza de que se trate; pudiendo alterar las restantes: ocupación, retranqueos, vuelos, condiciones estéticas, materiales utilizables,...

Para su autorización se tramitará un Estudio de Detalle para un ámbito que permita valorar la justificación de la intervención singular planteada con el entorno circundante.

ARTICULO 9.3.37.NU.- PAISAJE.

Con el fin de conservar la estética del paisaje en algunos enclaves del núcleo, en el caso de ejecutar muros de contención de tierras, estos deberán presentar escalonamientos mínimos de 0'70 m. de anchura por

cada 3 metros de altura, donde obligatoriamente se colocarán plantas enredaderas y colgantes, debiendo así mismo cuidar el acabado (piedra, enfoscados,...) de modo que evite impactos visuales negativos.

SECCION VIII: CAUCES Y BARRANCOS.

ARTICULO 9.3.38.NU.-

Para el otorgamiento de cualquier licencia para construcción que afecte a terrenos ubicados dentro de la franja de 100 m de "policía de cauces", se deberá solicitar informar previo al organismo de cuenca.

Por otra parte, serán de dominio público las franjas de anchura 5 m. situados a ambos márgenes, medidas desde el límite del dominio público hidráulico, establecido por el estudio hidrológico correspondiente, y consecuentemente la anchura de dicho cauce.

SECCION IX: CARRETERAS.

ARTICULO 9.3.39.NU.-

Tal y como se especifica en los títulos III y IV de la Normativa Urbanística; en los tramos que discurren en suelo clasificado de urbano, en contacto con las carreteras existentes en el municipio, la separación de la línea de edificación a la arista exterior de explanación vendrá especificada en planos de Ordenación del PGOU.

SECCION X: PROYECTOS

ARTICULO 9.3.40.NU.- JUSTIFICACION DE LAS ORDENANZAS.

Los proyectos que se redacten como desarrollo de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de este PGOU, deberán justificar claramente el cumplimiento de los criterios expuestos en las secciones que componen este capítulo III, debiendo presentar el estado actual del terreno a edificar (en cuanto a rasantes, edificios colindantes, servicios urbanos, etc..) tal que haga posible la comprobación de los parámetros oportunos previo a la concesión de licencia.

TITULO X

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS

CAPITULO I

USO RESIDENCIAL.

ARTICULO 10.1.1.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano zonificado como tal por el PGOU y representado en el plano de Ordenación O.3, a escala 1/2.000, del núcleo urbano.

Aquellas edificaciones calificadas de alguna de estas formas y que estuvieren total o parcialmente consolidados por edificaciones que no se ajusten a las mismas, se considerarán fuera de ordenación, tendiéndose a corregir esta situación con soluciones futuras.

ARTICULO 10.1.2.NU- CALIFICACIÓN.

Se han definido las siguientes calificaciones de carácter residencial:

- Residencial Intensiva 1 "RI1"
- Residencial Intensiva 2 "RI2"
- Residencial Intensiva 3 "RI3"
- Residencial Intensiva 3 "RI3(*)" (antiguo sector SAU-1).
- Residencial Extensiva "RE"

En las fichas Ordenanzas se definen pormenorizadamente las características de las mismas.

ARTICULO 10.1.3.NU.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico o dominante de este tipo de ordenación es el de residencial (en vivienda unifamiliar o plurifamiliar, dependiendo de lo establecido en la ordenanza). Se establece en un porcentaje mínimo del 60% de la superficie total construida de la parcela en los casos en que el uso residencial se pretenda implantar junto a alguno de los compatibles.

ARTICULO 10.1.4.NU.- USOS COMPATIBLES.

Según se define en las fichas de la calificación urbanísticas art. 10.1.9.NU.-

ARTICULO 10.1.5.NU.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Son las marcadas con carácter de obligatorias en el plano de Ordenación "O.4", a escala 1/ 2.000, del núcleo urbano.

ARTICULO 10.1.6.NU.- AUMENTO DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN.

Cuando por el tamaño de la parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva del presente PGOU, no se consiga edificabilidad suficiente para poder construir una vivienda de al menos 100 m² construidos (por motivo de la aplicación de las ordenanzas propuestas por el mismo), se admitirá un aumento de la ocupación propuesta en la ordenanza hasta alcanzar dicha superficie, siempre que se respeten las demás condiciones higiénico-sanitarias, patios, retranqueos, alturas y número de plantas.

ARTICULO 10.1.7.NU.- FRACCIONAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES.

No se admitirá la edificación de grupos de viviendas unifamiliares cuya longitud en cualquiera de sus lados supere los 50 metros, debiendo prever fraccionamientos que lo eviten.

La separación entre los distintos grupos deberá ser al menos de 4 metros.

ARTICULO 10.1.8.NU.- EDIFICACIONES POR FASES

En caso de pretender la edificación faseada de un conjunto de edificios, se deberán aportar planos de la ordenación de dicho conjunto, especificando las fases a acometer y su tiempo estimado.

ARTICULO 10.1.9.NU.- FICHAS DE LAS CALIFICACIONES RESIDENCIALES.

Como se especificó en el artículo 10.1.2 de este capítulo, se han definido varias calificaciones de uso residencial, de las cuales se aportan ficha de las ordenanzas:

RESIDENCIAL INTENSIVA 1 "RI1"

USOS [1]	-Dominante: residencial plurifamiliar y unifamiliar. - Compatibles: del industrial: pormenorizados sin molestia y compatibles con la vivienda. del terciario: todos los pormenorizados. del turístico: pormenorizado de establecimientos hoteleros. de equipamientos: todos los pormenorizados.
TIPOLOGIA [2]	-Edificación plurifamiliar alineada. -Edificación unifamiliar alineada o agrupación. -Edificación resto usos: alineada.
PARCELA MINIMA	75 m ² (frente mínimo de 5 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de éste PGOU. En el caso de edificarse bajo la tipología de vivienda unifamiliar, no se permitirá mas de una vivienda por parcela en caso de realizar parcelación.
ALTURA [3]	- 3 plantas y/o 10'50 m.
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA [3]	- Se permitirán castilletes para cajas de escaleras, ascensores e instalaciones de telecomunicaciones y de energías renovables, con una superficie máxima construida de 20 m ² , así como chimeneas, elementos estructurales y aparatos de las instalaciones no cubiertos.
OCUPACIÓN [4]	-En planta baja: hasta el 100% siempre que se destine a usos distintos a vivienda y se cumplan las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar. Será del 80% si el uso es de vivienda. - En planta 1ª y 2ª, hasta el 80%, siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a implantar.
SEPARACION A LINDEROS [5]	- A vía pública: para el uso de residencial plurifamiliar no se permite. Para el uso de residencial unifamiliar se permite siempre que no dejen medianeras vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. - A colindantes: para el uso residencial plurifamiliar no se permite. Para el uso de residencial unifamiliar no se permite.
EDIFICABILIDAD [6]	- 2'60 m ² /m ² si la planta baja se destina a usos distintos de vivienda. - 2'40 m ² /m ² si la planta baja se destina a uso de vivienda.
PATIOS [7]	Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H.
VUELOS [8]	- Cerrados: se permiten en calles de anchura mayor de 12 m. - Abiertos: se permiten en calles de anchura mayor de 3 m. En ambos casos, el vuelo no excederá del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1'20 m. La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS [9]	- La/s planta/s sótano/s podrá/n ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela mas de 1'50 m incluido canto de forjado.

APARCAMIENTOS [10]	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela. Para el resto de usos se cumplirá lo previsto en el art. 8.2.5.NU.-
OTROS [11]	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.

- [1] Título VIII N. Urbanística.
- [2] Condiciones particulares en título X N. Urbanística.
- [3] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [4] Cond. higiénico-sanitarias en cap. III tit. VIII. N. Urbanística.
- [5] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [6] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [7] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [8] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [9] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [10] Capítulo II del título VIII N. Urbanística.
- [11] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

RESIDENCIAL INTENSIVA 2 "RI2"

USOS (A) [1]	-Dominante: residencial plurifamiliar y unifamiliar. - Compatibles: del industrial: pormenorizados sin molestia y compatibles con la vivienda. del terciario: todos los pormenorizados. del turístico: pormenorizado de establecimientos hoteleros. de equipamientos: todos los pormenorizados.
TIPOLOGIA (A) [2]	-Edificación plurifamiliar alineada. -Edificación unifamiliar alineada o agrupación. -Edificación resto de usos: alineada.
PARCELA MINIMA	75 m ² (frente mínimo de 5 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de éste PGOU. En el caso de edificarse bajo la tipología de vivienda unifamiliar, no se permitirá mas de una vivienda por parcela en caso de realizar parcelación.
ALTURA [3]	- 2 ó 3 plantas (y/o 7'50 m ó 10'50 m respectivamente) según plano O.3.
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA [3]	- Se permitirán castilletes para cajas de escaleras, ascensores e instalaciones de telecomunicaciones y de energías renovables, con una superficie máxima construida de 20 m ² , así como chimeneas, elementos estructurales y aparatos de las instalaciones no cubiertos. - Se permitirán buhardillas siempre que estén vinculadas a la planta anterior, no pudiendo ocupar mas del 50% sobre la misma.
OCUPACIÓN [4]	-En planta baja: hasta el 100% siempre que se destine a usos distintos a vivienda y se cumplan las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar. Será del 80% si el uso es de vivienda. - En planta 1ª, hasta el 80%, siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias de los usos a implantar.
SEPARACION A LINDEROS [5]	- A vía pública: para el uso de residencial plurifamiliar no se permite. Para el uso de residencial unifamiliar o edificaciones de otros usos, se permite siempre que no dejen medianeras vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. - A colindantes: para el uso residencial plurifamiliar no se permite. Para el uso de residencial unifamiliar o edificaciones de otros usos, no se permite.
EDIFICABILIDAD [6]	-Para las parcelas en las que se permiten 2 plantas: -1'90 m ² /m ² si la p.baja se destina a usos distintos de vivienda. - 1'70 m ² /m ² si la p.baja se destina a uso de vivienda. - Para las parcelas en las que se permiten 3 plantas: -2'20 m ² /m ² si la p.baja se destina a usos distintos de vivienda. - 2'00 m ² /m ² si la p.baja se destina a uso de vivienda.
PATIOS [7]	Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H.
VUELOS [8]	- Cerrados: se permiten en calles de anchura mayor de 12 m. - Abiertos: se permiten en calles de anchura mayor de 3 m. En ambos casos, el vuelo no excederá del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1'20 m. La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm.

SÓTANOS SEMISÓTANOS [9]	Y - La/s planta/s sótano/s podrá/n ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela mas de 1'50 m incluido canto de forjado.
APARCAMIENTOS [10]	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela. Para el resto de usos, se cumplirá lo previsto en el art. 8.2.5.NU.-
OTROS [11]	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.

(A) En las edificaciones situadas en las parcela de la C/ Real en las que se permitan 3 plantas, será obligatorio destinar la planta baja a usos de carácter terciario en al menos el 60% de la superficie construida a implantar en ella. De ese porcentaje se podrá descontar la superficie de una plaza de aparcamiento, si se pretende implantar en dicha planta baja.

- [1] Título VIII N. Urbanística.
- [2] Condiciones particulares en título X N. Urbanística.
- [3] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [4] Cond. higiénico-sanitarias en cap. III tit. VIII. N. Urbanística.
- [5] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [6] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [7] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [8] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [9] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [10] Capítulo II del título VIII N. Urbanística.
- [11] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

RESIDENCIAL INTENSIVA 3 "RI3"

USOS (A) [1]	-Dominante: residencial plurifamiliar y unifamiliar. - Compatibles: del industrial: pormenorizados sin molestia y compatibles con la vivienda. del terciario: todos los pormenorizados. del turístico: pormenorizado de establecimientos hoteleros. de equipamientos: todos los pormenorizados.
TIPOLOGIA (A) [2]	-Edificación plurifamiliar alineada. -Edificación unifamiliar alineada o agrupación. -Edificación resto de usos: alineada.
PARCELA MINIMA	150 m² (frente mínimo de 6 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de éste PGOU. En el caso de edificarse bajo la tipología de vivienda unifamiliar, no se permitirá mas de una vivienda por parcela en caso de realizar parcelación.
ALTURA [3]	- 2 ó 3 plantas (y/o 7'50 m ó 10'50 m respectivamente) según plano O.3.
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA [3]	- Se permitirán castilletes para cajas de escaleras, ascensores e instalaciones de telecomunicaciones y de energías renovables, con una superficie máxima construida de 20 m², así como chimeneas, elementos estructurales y aparatos de las instalaciones no cubiertos.
OCUPACIÓN [4]	-En planta baja: hasta el 100% siempre que se destine a usos distintos a vivienda y se cumplan las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar. Será del 80% si el uso es de vivienda. - En planta 1ª, hasta el 80%, siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias de los usos a implantar.
SEPARACION A LINDEROS [5]	- A vía pública: para el uso de residencial plurifamiliar no se permite. Para el uso de residencial unifamiliar o edificaciones de otros usos, se permite siempre que no dejen medianeras vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. - A colindantes: para el uso residencial plurifamiliar no se permite. Para el uso de residencial unifamiliar o edificaciones de otros usos, no se permite.
EDIFICABILIDAD [6]	- Para las parcelas en las que se permiten 2 plantas: 1'40 m²/m² - Para las parcelas en las que se permiten 3 plantas: 1'54 m²/m².
PATIOS [7]	Superficie mínima 9 m² y función de su altura H.
VUELOS [8]	- Cerrados: se permiten en calles de anchura mayor de 12 m. - Abiertos: se permiten en calles de anchura mayor de 3 m. En ambos casos, el vuelo no excederá del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1'20 m. La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS [9]	- La/s planta/s sótano/s podrá/n ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela mas de 1'50 m incluido canto de forjado.

APARCAMIENTOS [10]	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos en el interior de la parcela. Para el resto de usos, se cumplirá lo previsto en el art. 8.2.5.NU.-
OTROS [11]	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.

(A) En las edificaciones situadas en las parcelas de la C/ Real en las que se permitan 3 plantas, será obligatorio destinar la planta baja a usos de carácter terciario en al menos el 60% de la superficie construida a implantar en ella. De ese porcentaje se podrá descontar la superficie de una plaza de aparcamiento, si se pretende implantar en dicha planta baja.

- [1] Título VIII N. Urbanística.
- [2] Condiciones particulares en título X N. Urbanística.
- [3] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [4] Cond. higiénico-sanitarias en cap. III tít. VIII. N. Urbanística.
- [5] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [6] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [7] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [8] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [9] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [10] Capítulo II del título VIII N. Urbanística.
- [11] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

RESIDENCIAL INTENSIVA 3 "RI3(*)"
(ANTIGUO SECTOR SAU1)

USOS [1]	- Dominante: residencial unifamiliar. - Compatibles: del industrial: pormenorizados sin molestia y compatibles con la vivienda. del terciario: todos los pormenorizados. del turístico: pormenorizado de establecimientos hoteleros. de equipamientos: todos los pormenorizados.
TIPOLOGIA [2]	-Edificación unifamiliar aislada o en agrupación. -Edificación resto de usos: alineada o aislada.
PARCELA MINIMA	150 m ² (frente mínimo de 6 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de éste PGOU. No se permitirá mas de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de realizar parcelación.
ALTURA [3]	- 2 plantas y/o 7'50 m.
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA [3]	-Se permitirá la edificación de construcciones sobre la altura reguladora ("torreones" y/o "buhardillas") según las siguientes condiciones: - Los torreones se separarán al menos 3 m de los límites del cuerpo sobre el que se edifiquen: fachadas y medianeras. Los techos inclinados de las buhardillas sí podrán partir de dichos límites siempre que cumplan lo estipulado en el apartado siguiente y que la línea de cumbrera no supere los 3'50 m. por encima de la altura reguladora de la edificación. - Se ubicarán bajo un plano de 45° trazado desde la línea de intersección del plano de las distintas fachadas o medianeras con el plano que forma la parte superior del último forjado. -En viviendas aisladas no podrán superar el 30% de la superficie ocupada en la planta inmediata anterior. -Por otra parte, se podrán edificar (aunque no es recomendable) fuera del mencionado plano de 45° y con una altura no mayor de 3'00 m sobre la reguladora, cajas de escaleras, de ascensores, chimeneas y elementos estructurales exclusivamente, siempre que tales construcciones no produzcan un efecto perturbador en la armonía de la fachada, debiendo quedar integrados en la composición de esta y del edificio.
OCUPACIÓN [4]	-En planta baja: hasta el 100% siempre que se cumplan las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar. - En planta 1ª, hasta el 70%. - Sobre altura reguladora: será función del diseño del edificio y colindantes, cumpliendo lo especificado para estos.
SEPARACION A LINDEROS [5]	- A vía pública: se permite siempre que no dejen medianeras vistas. - A colindantes: No se fija, pudiendo adosarse o separarse a conveniencia de los lindes con otras parcelas de esta urbanización, aunque en caso de separarse habrá de ser con un mínimo de 3 metros, pudiéndose dar luces.
EDIFICABILIDAD [6]	1'248 m ² /m ² .

PATIOS [7]	Superficie mínima 9 m ² y lado mínimo de 3 m.
VUELOS [8]	-Cerrados: no se permiten a vía pública, sí a interior de parcela. -Abiertos: se permiten con un vuelo menor del 10% del ancho de la calle (con un máximo de 75 cm) y una longitud máxima del 60% de la fachada. En caso de ser interiores de parcela no tienen limitación alguna.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS [9]	- La/s planta/s sótano/s podrá/n ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela mas de 1'50 m incluido canto de forjado.
CERCADO	No será obligatorio realizar un cercado en los límites de la parcela donde no alcance la edificación. En caso de realizarlo será de altura total 3'00 metros, siendo opaco hasta una altura máxima de 2'00 m., y a base de rejería hasta completar su altura total.
APARCAMIENTOS [10]	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela. Para el resto de usos, se cumplirá lo previsto en el art. 8.2.5.NU.-
OTROS [11]	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.

- [1] Título VIII N. Urbanística.
- [2] Condiciones particulares en título X N. Urbanística.
- [3] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [4] Cond. higiénico-sanitarias en cap. III tít. VIII. N. Urbanística.
- [5] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [6] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [7] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [8] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [9] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
- [10] Capítulo II del título VIII N. Urbanística.
- [11] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

RESIDENCIAL EXTENSIVA "RE"

USOS [1]	- Dominante: residencial unifamiliar. - Compatibles: del industrial: pormenorizados sin molestia y compatibles con la vivienda. del terciario: todos los pormenorizados. del turístico: pormenorizado de establecimientos hoteleros. de equipamientos: todos los pormenorizados.
TIPOLOGIA [2]	-Edificación unifamiliar alineada o agrupación. -Edificación resto de usos: alineada o aislada.
PARCELA MINIMA	150 m ² (frente mínimo de 6 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de éste PGOU. No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de realizar parcelación.
ALTURA [3]	- 2 plantas y/o 7'50 m.
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA [3]	- Se permitirán castilletes para cajas de escaleras, ascensores e instalaciones de telecomunicaciones y de energías renovables, con una superficie máxima construida de 20 m ² , así como chimeneas, elementos estructurales y aparatos de las instalaciones no cubiertos.
OCUPACIÓN [4]	-En planta baja: hasta el 75% - En planta 1ª, hasta el 60%.
SEPARACION A LINDEROS [5]	- A vía pública: Se permite siempre que se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. - A colindantes: Se permiten con un mínimo de 3 metros y siempre que no dejen medianerías vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca.
EDIFICABILIDAD [6]	- 1'00 m ² /m ² .
PATIOS [7]	Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H.
VUELOS [8]	- Cerrados: se permiten en calles de anchura mayor de 12 m. - Abiertos: se permiten en calles de anchura mayor de 3 m. En ambos casos, no excederá del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1'20 m. La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS [9]	- La/s planta/s sótano/s podrá/n ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela mas de 1'50 m incluido canto de forjado.
APARCAMIENTOS [10]	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela. Para el resto de usos, se cumplirá lo previsto en el art. 8.2.5.NU.-
OTROS [11]	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.

[1] Título VIII N. Urbanística.

[2] Condiciones particulares en título X N. Urbanística.

[3] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[4] Cond. higiénico-sanitarias en cap. III tít. VIII. N. Urbanística.

[5] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[6] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[7] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[8] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[9] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[10] Capítulo II del título VIII N. Urbanística.

[11] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

CAPITULO II

USO TERCIARIO

ARTICULO 10.2.1.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN.

No se califica ningún ámbito de forma exclusiva dentro del suelo urbano, aunque se permite en todo el suelo urbano clasificado como tal por este PGOU dependiendo del grado de compatibilidad con el uso residencial, que es el global de todo el núcleo.

ARTICULO 10.2.2.NU.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

- USOS: edificios comerciales y de oficinas, supermercados, locales comerciales, oficinas, despachos, garajes, almacenes, concesionarios, cines, restaurantes, pubs, discotecas, residencias geriátricas y cualquier otro uso asimilable a los anteriores.
- EDIFICACIONES VINCULADAS: se permite la edificación de una vivienda de guardería de la instalación o zona administrativa al servicio de la misma, según lo especificado en el art. 8.2.6.NU.-, debiendo englobarse espacialmente en el edificio principal.
- RESTO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS: los parámetros de tipología, parcela mínima, altura, separación a linderos, vuelos, semisótano, condiciones estéticas y cercas serán idénticos a los establecidos en la ordenanza residencial donde se pretendan ubicar.

CAPITULO III

USO TURÍSTICO

ARTICULO 10.3.1.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Se prevé un área urbana delimitada bajo una unidad de ejecución (UE-3), concreta para éste uso. No obstante, se permite en todo el suelo urbano clasificado como tal por este PGOU dependiendo del grado de compatibilidad con el uso residencial, que es el global de todo el núcleo.

ARTICULO 10.3.2.NU.- CONDICIONES URBANISTICAS.

- USOS: edificios de hoteles, moteles, pensiones, siempre manteniendo el carácter de uso exclusivo y unidad de explotación.
- EDIFICACIONES VINCULADAS: se permite la edificación de una vivienda de guardería de la instalación o zona administrativa al servicio de la misma, según lo especificado en el art. 8.2.6.NU.-, debiendo englobarse espacialmente en el edificio principal.
- RESTO DE CONDICIONES URBANISTICAS: los parámetros de tipología, parcela mínima, altura, separación a linderos, vuelos, semisótano, condiciones estéticas y cercas serán idénticos a los establecidos en la ordenanza residencial donde se pretendan ubicar.

CAPITULO IV

USO INDUSTRIAL

ARTICULO 10.4.1.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN.

No se zonifica ningún área concreta de uso característico industrial en el núcleo urbano, aunque es posible su implantación respetando los criterios de compatibilidad que a tal efecto prevé el presente PGOU en su título VIII, así como en éstas ordenanzas.

ARTICULO 10.4.2.NU.- 1ª CATEGORÍA: USOS INDUSTRIALES SIN MOLESTIA PARA LA VIVIENDA

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales.

Se relacionan a continuación:

- Lavanderías.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Taller de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

ARTICULO 10.4.3.NU.- 2ª CATEGORÍA: USOS INDUSTRIALES MOLESTOS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

Son aquellos que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en cuyo caso se diseñarán con la estética apropiada para cumplir con lo especificado para edificaciones residenciales.

Se relacionan a continuación:

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

ARTICULO 10.4.4.NU.- 3ª CATEGORÍA: USOS INDUSTRIALES MOLESTOS INCOMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

Son aquellos que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en zonas residenciales. Se permite la implantación de estos usos únicamente en polígonos industriales.

Se relacionan a continuación:

- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
- Instalación de desguace y almacenamiento de chatarra.
- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
- Fabricación de aglomerados asfálticos.
- Industrias agroalimentarias.
- Industrias textiles y del papel.
- Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- Instalaciones para el trabajo de metales.
- Fabricación de vidrio.
- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios.
- Fábricas de piensos compuestos.
- Industria de aglomerado de corcho.
- Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra.
- Fabricación de baldosas de terrazo y similares.

- Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- Fabricación de fibras minerales artificiales.

ARTICULO 10.4.5.NU.- 4ª CATEGORIA: USOS INDUSTRIALES FABRILES, CON CARACTER NOCIVO, INSALUBRE Y/O PELIGROSO, INCOMPATIBLES CON LOS NUCLEOS DE POBLACION.

Son aquellos que presentan alto grado de incompatibilidad con la población humana, ya que pueden dar lugar a desprendimientos de productos y olores que podrían resultar perjudiciales para la salud humana, o que tienen por objeto fabricar y/o manipular productos con graves riesgos de peligro a personas o cosas.

Se relacionan a continuación, debiendo establecerse en la tramitación para la prevención ambiental la distancia a ubicarse de los núcleos urbanos más próximos y que como mínimo será de 1.000 metros.

- Explotaciones mineras subterráneas.
- Explotaciones e instalaciones acuícolas.
- Almacenamiento de productos inflamables.
- Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- Complejos e instalaciones siderúrgicas.
- Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- Instalaciones de fabricación de explosivos.
- Explotaciones de salinas.
- Refinerías de petróleo bruto, instalaciones de gasificación y licuefacción.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión.
- Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen.
- Refinerías de petróleo bruto.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión, centrales nucleares y otros reactores nucleares.
- Instalaciones destinadas exclusivamente al - almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

- Plantas siderúrgicas integrales.
- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto.
- Instalaciones químicas integradas.
- Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración.
- Extracción a cielo abierto de hulla, lignito u otros materiales.
- Las instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
- Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
- Extracción de hidrocarburos.
- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

ARTICULO 10.4.6.NU.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

En suelo urbano, las condiciones urbanísticas a aplicar para cada uno de los usos permitidos serán idénticas a las previstas para el uso residencial en función de la zona donde se ubique.

CAPITULO V

USO EQUIPAMIENTOS

ARTICULO 10.5.1.NU.- AMBITO DE APLICACION.

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por el P.G.O.U. en función de la compatibilidad de usos por un lado, y por las parcelas zonificadas específicamente como equipamientos, por otro.

ARTICULO 10.5.2.NU.- CONDICIONES URBANISTICAS.

Las condiciones urbanísticas serán las mismas establecidas para la zona residencial en la que se incluya o con la que limite (en caso de ser distintas se podrá optar por la que mas interese), con las siguientes salvedades:

- **EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN:** debido al carácter social que presentan estas edificaciones, se permitirá el incremento de la edificabilidad, que consistirá en la que resulte aplicando el resto de condiciones urbanísticas.
La ocupación podrá ser del 100% en todas las plantas siempre que se respeten el resto de condiciones urbanísticas referentes a ordenación física (retranqueos...) además de las condiciones higiénico-sanitarias demandadas por el uso a implantar.
- **EDIFICACIONES VINCULADAS:** se permite la edificación de una vivienda de guardería de la instalación o zona administrativa al servicio de la misma, según lo especificado en el art. 8.2.6.NU.-, debiendo englobarse espacialmente en el edificio principal.

ARTICULO 10.5.3.NU.- CONDICIONES ESTETICAS

Se deberá dotar a estos edificios de un cierto carácter singular en función de su uso y del establecimiento de contrastes respecto a la edificación predominantemente residencial entre la que se ubican.

ARTICULO 10.5.4.NU.- NORMATIVAS CONCURRENTES

Las edificaciones de carácter equipamental deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa concurrente de carácter nacional, autonómica, provincial y municipal, que específicamente le afecte en todos sus aspectos.

CAPITULO VI

USO ESPACIOS LIBRES.

ARTICULO 10.6.1.NU.- GENERALIDADES.

Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación concurrente de carácter local, autonómico o nacional vigente, y la que pueda promulgarse en un futuro y le sea de aplicación.

Las zonas verdes y espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas, comunicaciones, etc.) podrán albergar usos de carácter recreativo-deportivo y deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuada para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombra en verano y permitan el asoleo en invierno. Se evitarán las grandes extensiones de jardinería, césped, etc. inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento.

En las zonas verdes y espacios libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetos, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc..., quedando prohibida la instalación de aparcamientos, centros de transformación y depósitos de agua.

La edificabilidad y altura de estas construcciones se deberá justificar en función de las necesidades reales de la propia instalación. En ningún caso se podrá superar una edificabilidad de 0.05 m²/m² y una ocupación del 5%.

Se evitará en lo posible limitar las zonas verdes con medianerías. En caso contrario o de preexistencia, al efectuar la urbanización de dicha zona verde se atenuará ese impacto con el tratamiento de la medianería (arbolado, pintado, fachadismo, etc..).

En las zonas verdes ya existentes se podrán abrir huecos siempre que exista acerado de anchura mínima de 2 metros y no cuente con arbolado

plantado a menos de 2'50 m. de distancia.

Debido a que la escala utilizada para la planimetría no permite el dibujo, se advierte que en la c/ Puerta del Temple hay un vial de anchura tres metros frente a las viviendas con el fin de procurarle acceso directo a las mismas.

CAPITULO VII

USO COMUNICACIONES, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.

ARTICULO 10.7.1.NU.-

Las instalaciones destinadas a usos infraestructurales se localizarán en las parcelas concretadas a tal fin, sin perjuicio de la posibilidad de su implantación dentro de los propios espacios destinados a comunicaciones, transportes e infraestructuras básicas siempre que sea posible y conveniente, debiéndose cumplir las medidas de seguridad exigibles, así como otras que le sean de aplicación.

TITULO XI

CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAPITULO I:

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 11.1.1.NU.- OBJETO.

Las presentes condiciones generales de la urbanización tienen el carácter de ordenanzas urbanísticas detalladas, constituyendo determinaciones pormenorizadas preceptivas del PGOU. Por tanto, tienen por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

ARTICULO 11.1.2.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas serán de aplicación para todos los actos de urbanización que se ejecuten directamente en suelo urbano consolidado, según lo dispuesto en la legislación vigente y Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá.

También deberán ajustarse a ellas; en su generalidad y sin perjuicio de la potestad que ostentan para su complemetación o mejora, según se prevé en la LOUA y en el art. 11.2.2.NU.-, los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente PGOU, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

CAPITULO II

CONDICIONES GENERALES.

SECCION I: EJECUCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

ARTICULO 11.2.1.NU.- GENERALIDADES.

El hecho de que la totalidad de las redes que se realicen en obras de urbanización pasen a ser gestionadas, explotadas y mantenidas por el Ayuntamiento, exige el establecimiento de unas normas de aplicación a los materiales a utilizar y para la ejecución de las obras, que vengán a unificar los criterios de proyectos y realización de obras, que garanticen la calidad de lo construido y que por la vía de la homogeneidad y normalización, permita optimizar la calidad del servicio.

Se pretende asimismo, facilitar la labor de proyectistas, directores de obra y administraciones, a la hora de proyectar y ejecutar las redes urbanas y de servicios en el ámbito del municipio de La Malahá.

En este capítulo se establecen las Normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo director del Plan General o con el desarrollo de los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 11.1.2.NU.- al respecto de su mejora.

El presente capítulo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización en suelo urbano que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios convenientes, tales como apertura de calles, canalización de agua y de saneamiento, alumbrado, electricidad y telecomunicaciones.

ARTICULO 11.2.2.NU.- CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS: CRITERIOS Y CONDICIONANTES.

Las calidades y características establecidas en este Plan General tanto para los materiales a emplear como en las unidades de obra tienen por objetivo el dotar al municipio de unas infraestructuras urbanas adecuadas al uso, destino y durabilidad para las que son ejecutadas. De ahí que tengan carácter de mínimo exigible en cuanto a su calidad, pudiendo por tanto el Ayuntamiento modificar al alza las calidades y dimensiones tanto de materiales como del sistema constructivo exigible.

Por tanto, es recomendable solicitar de los Servicios Técnicos Municipales y/o empresas concesionarias de los distintos servicios, si se diera el caso, informe sobre las características de los elementos que intervienen en las obras de urbanización previamente en la redacción de los correspondientes proyectos.

ARTICULO 11.2.3.NU.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones del Plan General, tal como se define en el capítulo anterior de este título.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación del Plan o Figura a la que ejecuta.

Las obras de urbanización a incluir en el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las definidas en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento, aplicable con carácter supletorio.

Así mismo, en caso de que las distintas instalaciones estén concedidas a empresas de explotación determinadas, (Cía Sevillana-Endesa, Cía. Telefónica, etc...) estas tendrán que informar sobre la viabilidad de las distintas instalaciones a implantar, previamente a la aprobación definitiva o concesión de licencia de los proyectos y obras de urbanización.

ARTICULO 11.2.4.NU.- SISTEMA VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.

En suelo urbano, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los planos de Ordenación y Alineaciones del presente Plan General.

En zonas consolidadas por la edificación, toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 6 m. si es de tráfico rodado, y de 4 m. si es exclusivamente peatonal. No obstante, en áreas donde las condiciones de consolidación lo permitan y en los nuevos desarrollos urbanos previstos, el ancho mínimo será de 8'50 metros.

En caso de tratarse de calles o vías interiores de parcela, de uso privado (caso de actuaciones en condominio o similar), su anchura mínima deberá ser de 5 m, si son de tráfico rodado y de 3 m si son peatonales. Deberá cerrarse con cancela o similar en su intersección con calles oficiales.

Las vías en fondo de saco de carácter público no podrán servir a más de 40 viviendas y tendrán una longitud máxima de 200 m. disponiendo en su final de una glorieta para el giro de vehículos de al menos 14 m. de diámetro. Al comienzo de estas vías se dispondrá señalización indicando su condición de vía sin salida.

En caso de no estar prevista por el Plan General; las calzadas de un único carril serán de ancho mínimo de 3'50 m. y si son de varios carriles serán de ancho mínimo de 2'55 m por cada uno. Así mismo, cada acera será de ancho mayor a 1/8 del ancho total de la vía, con un mínimo de 1'20 m, teniendo en cuenta que el ancho de la acera será siempre un mínimo de 30 cm mayor que el vuelo máximo admitido para las edificaciones. Así mismo,

se podrán disponer viales con solo una acera en casos necesarios (previsión aparcamientos, doble sentido de circulación, etc...), o de integración de cauces existentes, paseos, etc...

Sin perjuicio de cualquiera otros que pudieran señalarse, se han previsto los siguientes tipos de viales en el desarrollo y diseño del modelo urbano del PGOU de La Malahá:

- calle peatonal de 4 m. de anchura, sin aceras.
- calle rodada de 8'00 m. de anchura, disponiendo 5'30 m. de calzada, y 1'35 m. para las aceras.
- calle rodada de 10'00 m. de anchura, disponiendo 5'10 m. de calzada, 1'55 m. para las aceras y 2'20 m. para banda de aparcamientos en línea.
- calle rodada de 13'50 m de anchura, disponiendo 6'00 m. de calzada, 1'55 m para las aceras y 2'20 m para las bandas de aparcamiento en línea.

Estas tres últimas son consideradas como vías para soportar tráfico ligero siendo su máxima velocidad de 30 Km/h.

Deberán cumplir el Decreto 293/2009, de 17 de julio, "por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía"; así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, "por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

ARTICULO 11.2.5.NU.- BARRANCOS Y CAUCES.

Los barrancos o cauces públicos y acequias incluidos en suelo urbano e incorporados a la propia estructura urbana de los núcleos serán considerados, en cuanto a su anchura, como viales públicos u oficiales a efectos del cálculo y estimación de los aspectos a que se refiere la sección IV del Capítulo III de las Ordenanzas Municipales de Edificación (entrantes, salientes y patios).

La separación de las edificaciones a barrancos y cauces será de 5 metros a partir de la línea de dominio público hidráulico y en ningún caso se situará edificación alguna en la zona de servidumbre o en la zona inundable.

Respecto a las acequias, la separación a las mismas será de 1'50 m. a ambos lados desde el eje de la misma, siempre que desde cada margen se mantengan la distancia de 1'00 m. como mínimo.

Estas condiciones aseguran un ancho total mínimo de 10 metros en barrancos y cauces y de 3 metros en acequias.

ARTICULO 11.2.6.NU.- INTERSECCIONES Y ESQUINAS.

Toda intersección entre vías o calles de circulación rodada de nueva apertura deberá resolverse de tal forma que la unión de las alineaciones se realice formando un arco de circunferencia cuyo radio no sea inferior a la anchura de la acera.

ARTICULO 11.2.7.NU.- RAMPAS Y TRANCOS.

No se admiten rampas y trancos de acceso que interrumpan el tránsito normal de la calle (calzada o acerado).

Los existentes deberán desaparecer al realizar obras de reparación u obra nueva en los inmuebles en que se ubiquen.

ARTICULO 11.2.8.NU.- APARCAMIENTOS.

Se dispondrán en batería a 60% ó 90% ó en línea, señalizando las marcas viales para el estacionamiento. Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de 2'50 x 5'00 m. si se disponen en batería y de 2.20 x 4.50 m. si se disponen en línea, siendo las de minusválidos de 3.50 x 5.00 m. en cualquier caso.

En actuaciones de mas de 25 viviendas se deberá reservar al menos un 2% de plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos (con un mínimo de una), de las previstas en viales.

ARTICULO 11.2.9.NU.- ZONAS AJARDINADAS.

Se deberán incluir en el proyecto de urbanización las obras necesarias para las zonas ajardinadas y mobiliario urbano del Sistema General de Espacios Libres, de los Espacios Libres Ajardinados de Dotación Local y de las Zonas de Juegos Infantiles; siendo el Ayuntamiento el que establecerá las condiciones para su recepción.

En general, en estas zonas ajardinadas así como en zonas verdes se plantará arbolado con poca necesidad de agua.

ARTICULO 11.2.10.NU.- PAVIMENTACION.

En los encintados de aceras se utilizarán bordillos de granito o de hormigón vibrado.

La pavimentación de aceras se realizará preferentemente mediante losas de pizarra o similares, en piezas de 40 x 40 cm. y con superficie antideslizante. Irán asentadas sobre solera de hormigón en masa de al menos 12 cm. de espesor, sobre base de zahorra compactada.

La pavimentación de las calzadas se realizará una vez rasanteado el terreno con el extendido de una subbase granular tipo S-2 de 15 cm de espesor mínimo compactada al 95% próctor, una base granular tipo Z-1 de 25 cm de espesor compactada al 95% próctor, riego de adherencia con emulsión asfáltica de 1 Kg/m² y una capa continua de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12 de 6 cm de espesor y con una pendiente hacia los laterales del 2%. Los espesores se justificarán en función del tipo de terreno. Las calles de hasta 4 m. de anchura y las peatonales con pendientes pronunciadas se pavimentarán con hormigón, adoquinado o empedrado sobre firme de hormigón.

Para las zonas verdes y de juegos infantiles se utilizará piso de tierra apisonada adecuando el arbolado y el mobiliario urbano al trazado viario.

ARTICULO 11.2.11.NU.- CONDUCCIONES Y REDES SUBTERRANEAS.

Las conducciones de las infraestructuras de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones y/o gas se albergarán preferentemente por debajo de las aceras, evitando siempre las zonas bajo rodaduras de calzada; pudiéndose ubicar bajo la calzada las de alcantarillado y abastecimiento de agua.

En el cruce de calles se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones transversales a las alineaciones de la calle a atravesar. En el caso de aperturas de zanjas en la calzada, la restitución del pavimento será de 75 cm. a cada lado del eje de la zanja a tapar, utilizándose el mismo material preexistente previa compactación de las tierras al 95 % del proctor; al igual que en aceras.

ARTICULO 11.2.12.NU.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Tal y como se especifica en la Orden de 24-9-92 del Ministerio de Obras Públicas y Transportes referente a las "instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de cuencas intercomunitarias" y en el "Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir", la dotación de agua potable será de 220 l/hab/día para población permanente y de 350 l/hab/día para población estacional debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada. El PGOU La Malahá establece 2'4 habitantes por vivienda, respetando la Orden establecida para tal fin.

Así mismo, en equipamientos se preverá una dotación de 50 l/persona/día, para parques y jardines 50 M3/Ha/día y para bocas de riego e hidrantes lo indicado en el Código Técnico de la Edificación al efecto, u otra norma que lo pudiera sustituir. Para finalizar, se recomienda una dotación anual de 4.000 m3/hectárea en los polígonos industriales.

En las zonas que sean previsible mayores consumos por el uso de la edificación, se justificará el cálculo del consumo.

En todo caso será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de una red municipal o particular, manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución, aportando certificado por empresa homologada del aforo de la captación y de la potabilidad del agua.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de 1'5 días y la presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de dos atmósferas.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en el Código Técnico de la Edificación y cualquier otra norma que le fuere de aplicación.

ARTICULO 11.2.13.NU.- CALCULO Y EJECUCIÓN DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El cálculo de la red de abastecimiento se realizará en función de la disposición de los depósitos y dotación necesaria, debiendo disponerse preferentemente en "malla" y conteniendo todos los mecanismos necesarios para su buen funcionamiento. Se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- La tubería de agua será de polietileno de baja densidad, 10 atm de presión y diámetro mínimo 90 mm, enterrada a una profundidad no menor de 70 cm de la rasante de vial.
- Las derivaciones individuales a viviendas se realizarán con tubería de polietileno de baja densidad, 10 atm de presión y diámetro mínimo 20 mm. La conexión a la red general se realizará con collarín de fundición y racor de latón para conexión de la tubería de acometida, de 20 mm de diámetro. En la acera se colocarán arquetas prefabricadas con tapa rectangular de fundición y dimensiones 40x40 cm, en la que se alojará válvula de esfera de latón tipo palometa, que permita el corte de agua al futuro solar.
- Para realizar cortes y derivaciones en la red se colocarán válvulas de compuerta de fundición con brida PN-16.

- Los registros en cambios de dirección se realizarán con arquetas circulares, con boquillas asimétricas prefabricadas de hormigón vibropresado, con entrada de 0,60 m y fondo de 1,20 m, asentadas sobre solera de 25 cm de espesor de hormigón HM-20. Como registro se colocará cerco y tapa reforzada de fundición para 40 Tm y 60 cm de diámetro.
- Se colocarán hidrantes cada 200 m como máximo, con diámetro de acometida de 90 mm y alojados en arqueta de hormigón registrable con tapa de fundición reforzada en color rojo.
- Las Bocas de riego quedarán instaladas en aceras, presentando 50 mm de diámetro, enlace curvo y racor mangüera de 40 mm, modelo tipo Pueblo.
- La presión estática no sobrepasará en ningún caso los 60 m. de altura de columna de agua.
- La velocidad del agua en la red será regulada tal que evite roturas y sedimentaciones.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por el Ayuntamiento o en su caso por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación.

El cumplimiento de estos requisitos será condición indispensable para poder prestar el servicio de agua y saneamiento. Por ello, el incumplimiento de esta norma facultará al Ayuntamiento para la no prestación de cualquier servicio de su incumbencia, incluso el suministro de agua de obra.

ARTICULO 11.2.14.NU.- RED DE ALCANTARILLADO.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de alcantarillado tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Para los nuevos sectores previstos, la red se ejecutará mediante sistema separativo.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Los colectores

serán de PVC, con diámetro mínimo 315 mm y dispondrán de junta elástica SN4.

- La pendiente mínima para los tendidos de tuberías será de 0.5%, y la máxima del 10%.
- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1.50 m. por debajo de la rasante del vial, ni a menos de 50 cm. por debajo de cualquier otra conducción.
- Las pendientes y velocidades en la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.
- En los encuentros de conductos, cambios de pendiente, de sección y de dirección, deberán disponerse pozos, que serán o no registrables en función de las características del mismo.
- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 m. Se ejecutarán a base de solera de hormigón de 20 cm de espesor HM-20, serán cilíndricos realizados con anillos de hormigón vibropresado de diámetro 1,00 m interior para pozos con profundidad inferior a 2,00 m y de 1,20 m para pozos con profundidad superior. Las paredes se realizarán de hormigón HM-20 de 12 cm y permitiéndose sólo para los ajustes paredes de ladrillo perforado, enfoscadas y bruñidas por el interior. Se colocarán pates realizados con acero, de 25 mm de diámetro o en polipropileno (0,15 x 0,33 m).
- El remate del pozo se realizará con boquilla asimétrica y marco y tapa de hierro fundido para soportar cargas de 40 Tm.
- Para la recogida de las aguas de lluvia se dispondrán imbornables provistos de sifón y tapa de registro, situados cada 30 metros como máximo, y en esquinas y encuentros. Se ejecutarán prefabricados en fundición, sifónicos y de dimensiones mínimas de 42 x 21cm y 60 cm de profundidad, rematados con rejilla de fundición con marco articulado. La conexión del imbornal a la red general se realizará al igual que en acometidas domiciliarias con colector de PVC SN-4 de 200 mm de diámetro y junta elástica, embocado directamente a pozo de registro o realizando conexión con piezas de injerto al colector general según se describe en acometidas domiciliarias.
- Las acometidas domiciliarias se ejecutarán preferentemente embocadas directamente a pozos de registro o bien con pieza para toma de injerto adaptada a la red de saneamiento general, con

salida para tubería de 200 mm hasta el registro de la edificación. El registro en cada edificación se realizará con tubería vertical de PVC 160 mm de las mismas características que el colector principal, y en el fondo de la misma se acoplará una pieza en T de registro, desde la que se conectará directamente la acometida; o bien con arqueta de inspección prefabricada en PVC con más de una entrada para el caso de que la acometida sirva a más de una edificación. Este registro quedará rematado en acera con marco y tapa de fundición de 40 x 40 cm. La conducción de la acometida se realizará con tubería de PVC, junta elástica SN-4 y será de diámetro mínimo 200 mm.

- Los titulares/propietarios de sótanos, semisótanos y viviendas existentes o de nueva construcción, que potencialmente puedan tener problemas de inundabilidad por rebosamiento en la red de saneamiento existente, deberán instalar una válvula antirretorno en su acometida domiciliaria, para evitar este problema.

El cumplimiento de estos requisitos será condición indispensable para poder prestar el servicio de agua y saneamiento. Por ello, el incumplimiento de esta norma facultará al Ayuntamiento para la no prestación de cualquier servicio de su incumbencia, incluso el suministro de agua de obra.

ARTICULO 11.2.15.NU.- VERTIDOS.

Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora, la cual no podrá ubicarse en suelos incluidos en Dominio Público Hidráulico, en zonas de servidumbre o en zonas inundables.

Se podrá permitir el vertido de aguas a cauces, con previa depuración y justificación; debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En cualquier caso el vertido a cauces públicos y/o privados deberá estar autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

ARTICULO 11.2.16.NU.- CÁLCULO Y EJECUCIÓN DE LA RED DE ALCANTARILLADO.

La red de alcantarillado se calculará en el proyecto de urbanización, adoptándose como caudales de aguas fecales los valores medio y máximo previsto en el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas pluviales se adoptará un intensidad de precipitación obtenida según las fórmulas del instituto climatológico.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por el Ayuntamiento o en su caso por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación.

ARTICULO 11.2.17.NU.- RED DE ELECTRICIDAD EN BAJA TENSIÓN.

Las instalaciones eléctricas deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

ARTICULO 11.2.18.NU.- CONDUCCIONES.

Toda instalación, en urbanizaciones de nueva planta, de red de suministros de energía eléctrica y de alumbrado se realizará en conducciones subterráneas, y bajo el acerado.

Se ejecutarán mediante doble canalización de diámetro 160 mm con tubo autorresistente de polietileno corrugado de doble pared, en color rojo. Las arquetas de registro y acometidas domiciliarias se dispondrán en las aceras y serán de dimensiones 72 x 72 x 60 cm.

Sólo queda permitida la colocación de cableado a través de las fachadas en el suelo urbano consolidado y en casos de necesidad, viniendo obligados los propietarios a su aceptación.

ARTICULO 11.2.19.NU.- CÁLCULO Y EJECUCIÓN DE LA RED ELÉCTRICA.

La red de suministro de energía eléctrica así como los centros de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación de alumbrado público, según el R.E.B.T.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones, legalmente establecidas, por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación. Concretamente, la innecesariedad de previsión de nuevos centros de transformación deberá venir garantizada por dicha empresa suministradora.

ARTICULO 11.2.20.NU.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux para las vías principales y de 10 lux para las secundarias (definidas por el Ayuntamiento). El coeficiente de uniformidad no será inferior a 1:4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas, sin perjuicio de lo especificado en el art. 2.18.OMU.

El diseño de los elementos que conforman las farolas será libre siempre que concuerden con el ambiente en el que están contenidas y sean aceptadas por el Ayuntamiento. No obstante, se recomienda el farol tipo Albaicín, modelo comercial fundiforja o similar y las farolas modelo "Bonete" modelo comercial de fundiforja o similar, de 3,00m de altura, situadas a una distancia máxima de 20 m y garantizando una iluminación mínima de 15 lux.

La conducción se ejecutará mediante una canalización de 110 mm de diámetro realizada con tubo autorresistente de polietileno corrugado de doble pared en color blanco.

Las arquetas de derivación serán de tamaño 55 x 55 x 60 cm. y las de registro de 40 x 40 x 60 cm.

ARTICULO 11.2.21.NU.- RED DE TELECOMUNICACIONES.

Se ejecutarán las conducciones subterráneas en su totalidad, así como en los casos de cruces de calzadas y espacios libres en zonas consolidadas; y tendiendo a la supresión de las redes aéreas en la totalidad de fachadas.

Sólo queda permitida la colocación de cableado a través de las fachadas en el suelo urbano consolidado, viniendo obligados los propietarios a su aceptación.

Se seguirán las condiciones de Telefónica, previendo las conducciones subterráneas en su totalidad con canalización en vacío formada por dos tubos autorresistentes de polietileno de doble pared, corrugados exteriormente en color verde y diámetro interior de 110 mm, con alambre guía, cama de arena de apoyo y rellenando la zanja con arena compactada, según norma de la compañía suministradora.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación. El proyecto de Urbanización acompañará el informe o toma de conocimiento al respecto, de la compañía suministradora.

ARTICULO 11.2.22.NU.- SEÑALIZACIÓN.

Se realizará toda la señalización viaria horizontal (pasos de peatones, aparcamientos,...) y vertical (cedas el paso, pasos de cebra, stops, etc).

ARTICULO 11.2.23.NU.- MOBILIARIO URBANO.

El mobiliario urbano (bancos, fuentes, papeleras, etc.) deberá preverse en el proyecto de urbanización en caso de ser exigido por el Ayuntamiento, debiendo diseñarse en función de la zona (ambiente) donde se ubique.

Así mismo, deberán cumplir el Decreto 293/2.009 de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, "por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

ARTICULO 11.2.24.NU.- RESIDUOS SOLIDOS.

Se dispondrán "puntos limpios" para la colocación de contenedores de recogida selectiva de residuos sólidos. Se localizarán en lugares exclusivos acotados, ubicados entre la calzada y el acerado, disponiendo de boca de riego, imbornal y punto de iluminación próximos. Se dimensionarán en función del uso global (residencial, turístico, industrial,...) de las zonas o áreas donde se ubiquen y según los estándares previstos en el Plan Director de Residuos Sólidos de la Provincia de Granada.

ARTICULO 11.2.25.NU.- GARANTIAS

Para garantizar el cumplimiento de estas y otras obligaciones respecto a la urbanización, el Ayuntamiento podrá exigir la oportuna garantía por importe de hasta el 100% del coste de dichas obras, en caso de considerarlo conveniente en base a las características de las mismas.

SECCION II: CONSERVACION DE LAS URBANIZACIONES

ARTICULO 11.2.26.NU.-CONSERVACION POR LA ADMINISTRACION.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas a este último, según los siguientes supuestos:

*** Sistema de expropiación.** Si las obras son realizadas por contratistas, este estará obligado a su conservación, hasta el momento de la recepción de las obras por el Ayuntamiento.

Si las obras son realizadas por concesionarios urbanísticos se habrá de estar a las cláusulas del contrato concesional.

*** Sistema de cooperación.**

La conservación corresponderá al Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización.

*** Sistema de compensación.**

El contratista, con la recepción, entrega las obras a la Junta de Compensación, la cual deberá formalizar el acta correspondiente de cesión al Ayuntamiento en el plazo de 3 meses desde la recepción.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de aceptar la cesión si las obras hubieran sido realizadas con arreglo a los proyectos aprobados. A partir de ésta aceptación de la cesión por la Junta de Compensación, se encargará el Ayuntamiento de la conservación de la urbanización, sin perjuicio de la constitución de entidades para la conservación, a las cuales se entregará la conservación de la misma.

ARTICULO 11.2.27.NU.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

La recepción la realizará el Ayuntamiento, previa comprobación de que las obras se hubieran ejecutado en las debidas condiciones y conforme a los proyectos aprobados y/o documentación complementaria.

Así mismo, se establecerá un plazo de garantía de duración a estimar por el Ayuntamiento en función de las características y volumen de las obras.

A partir del mismo y una vez subsanadas por el contratista los posibles defectos detectados en ese plazo, la conservación será por cuenta del Ayuntamiento, salvo en caso de concesiones administrativas, que se habrá de estar a lo que indique el contrato de concesión.

ARTICULO 11.2.28.NU.- CONSERVACION POR LOS PROPIETARIOS.

No obstante lo dispuesto en el artículo 25, quedarán sujetos los propietarios de terrenos comprendidos en unidades de ejecución a la obligación de conservar las obras de urbanización cuando tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, conforme dispone el R.P.. Deberán prever el modo de ejecución de las obras y el modo de la futura conservación de las mismas.

ARTICULO 11.2.29.NU.- ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS.

Como consecuencia de los supuestos anteriormente mencionados, si la conservación de las urbanizaciones estuviese a cargo de los propietarios, será obligatoria la constitución de una Entidad de Conservación de las previstas en la LOUA y supletoriamente en el Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO 11.2.30.NU.- FIANZAS.

Las fianzas en garantía de las obligaciones de urbanizar a que están sujetos los propietarios serán canceladas desde el momento en que esté obligado el Ayuntamiento a hacerse cargo de la conservación de las obras de urbanización, conforme ha quedado previsto en estas Ordenanzas.

ARTICULO 11.2.31.NU.- OBRAS DE EDIFICACIÓN SIMULTANEAS.

Se podrán simultanear las obras de urbanización y las de edificación de un área o parcela siempre que, a criterio municipal, estén ejecutadas las primeras al menos en su 50%. En este caso, el Ayuntamiento podrá exigir una fianza de hasta el 100% del coste de las obras que quedaren por ejecutar.

Si no se produce esa simultaneidad, bastaría con la fianza del 7% del coste de implantación de las obras de urbanización y de otras que sean objeto de la actividad a desarrollar, tal y como se recoge en el art. 130 de la L.O.U.A..

Dicho coste se calculará en función de precios de mercado actualizados a la fecha de presentación de dicha fianza.

No obstante, en caso de producirse la simultaneidad, no se podrán ocupar ni utilizar las edificaciones en tanto no se finalicen y reciban las obras de urbanización correspondientes, incluidas las infraestructuras generales que fueren necesarias o imprescindibles, en su caso.

CAPITULO III

TRAMITACIÓN

ARTICULO 11.3.1.NU.- TIPOS DE OBRAS.

Las obras de urbanización, a los efectos de la tramitación previa a la aprobación para su ejecución, se dividen en:

- a) las que provengan de ámbitos de suelo urbano no consolidado suelo urbanizable sectorizado delimitados en unidades de ejecución ó sectores, y que deben ser previamente ordenados mediante instrumentos de desarrollo urbanístico: estudios de detalle, planes especiales y planes parciales.
Se llevaran a cabo mediante "Proyectos de Urbanización", a los que se refiere el art. 98.1 LOUA.
- b) las que provengan de ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenado por el PGOU, o suelo urbanizable ordenado.
Se llevaran a cabo mediante "Proyectos de Urbanización", a los que se refiere el art. 98.1 LOUA.
- c) las que provengan de ámbitos no previstos desde el planeamiento urbanístico ni se encuentren incluidas en unidades de ejecución.
Se llevaran a cabo mediante "obras públicas ordinarias", a las que se refiere el art. 143.1 LOUA
- d) las que sean necesarias y preceptivas para la edificación de solares en suelo urbano consolidado, y que se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes.
Se llevaran a cabo mediante "obras complementarias" integradas en el proyecto de edificación, a las que se refiere el art. 98.4 LOUA

ARTICULO 11.3.2.NU.- TRAMITACION.

En función de que las obras de urbanización se integren en los apartados a), b), c) o d) del artículo anterior, la tramitación previa a su aprobación será la siguiente:

1.- Proyectos de urbanización, apartados a) y b) del artículo 11.3.1.NU.-

- aprobación del proyecto de urbanización por el Ayuntamiento, siempre que el mismo no precise de informes o autorización de órganos o entidades administrativas gestores de intereses públicos, o siendo estos exigibles, estén ya incorporados con sentido favorable. Igualmente se aprobará cuando no existan propietarios que hayan acordado la liberación de la expropiación, salvo que el proyecto venga igualmente suscrito por ellos.

La resolución expresa deberá notificarse en el plazo de un mes desde su presentación en el registro municipal. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por el art. 43.2 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, aprobado dicho proyecto de urbanización.

2.- Obras públicas ordinarias, apartado c) del art. 11.3.1.NU.-

- aprobación del proyecto de obras por el Ayuntamiento.

Si el municipio impusiere cuotas de urbanización a los propietarios afectados por entenderse beneficiados, se deberá realizar comunicación fehaciente a cada uno de ellos otorgando un plazo de alegaciones de 15 días previa dicha aprobación.

3.- Obras complementarias, apartado d) del art. 11.3.1.NU.-

- aprobación con la licencia de obras de la edificación de que son causa, por el Ayuntamiento.

Sin perjuicio de la tramitación descrita anteriormente, previamente a las aprobaciones de cada documento, el Ayuntamiento podrá solicitar informe a las distintas compañías concesionarias de servicios: Cía. Sevillana-Endesa, Cía. Telefónica, etc...

TITULO XII

NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 12.1.1.NU.- OBJETO.

El objeto de las presentes normas y medidas ambientales es incidir en la prevención ambiental de las actuaciones previstas en este Plan General como forma de protección del patrimonio ambiental, así como dar cumplimiento al Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal de La Malahá.

ARTICULO 12.1.2.NU.- GENERALIDADES.

Todas las actuaciones derivadas de este planeamiento relacionadas con alguno de los aspectos a que se refiere la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberán tramitar el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, con carácter previo a su aprobación.

Se adjunta, como ANEXO 8 a la Memoria General del PGOU, un "Programa de Vigilancia y Control Ambiental" para el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas de este Plan General. Si a través del mismo se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados y recogidos en este título VII, el Ayuntamiento lo comunicará a la Delegación de Medio Ambiente a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos.

Vertidos:

Todas las actividades que se establezcan en el municipio cumplirán las características mínimas de vertido que establece el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y normativa que la desarrolla. En todo caso, no se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento en estas normas o en sucesivas ordenanzas al respecto, para cumplir así las premisas de calidad del vertido final de las aguas residuales del municipio. No se admitirá el uso de fosa o cualquier otro sistema individual de depuración en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general y de ésta a una EDAR.

El Ayuntamiento de La Malahá deberá crear un servicio de mantenimiento para las instalaciones de depuración, incluidas las de las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable, así como tomar las medidas necesarias para resolver los vertidos procedentes de las actividades ganaderas e industriales existentes.

Contaminación acústica:

En base a la Ley 37/2003 de Ruido, y reglamentos que la desarrollan, así como en el Decreto 326/2003 que aprueba el Reglamento contra la contaminación Acústica en Andalucía, se presenta una adenda al PGOU donde se delimitan las diferentes áreas de sensibilidad acústica así como los estudios necesarios para ello.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá elaborar ordenanzas en materia de ruidos, según lo establecido en el referido Decreto 326/2003 y en la Orden, de 26 de julio de 2005, por la que se aprueba el modelo tipo de Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica.

En suelo urbano y urbanizable se cumplirán las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido y vibraciones. En especial, y según el artículo 21.2 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo tendrán en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará

para que no se superen los valores límites de emisión y de emisión establecidos en los diferentes tipos de áreas acústicas en ese reglamento.

Por otra parte, conforme a lo establecido en el artículo 74 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los promotores de aquellas actuaciones que sean fuentes de ruidos y vibraciones están obligados a presentar, ante la Administración competente para emitir la correspondiente autorización o licencia, y con independencia de cualquier otro tipo de requisito necesario para la obtención de las mismas, un estudio acústico que permita la evaluación de la futura incidencia acústica.

Contaminación lumínica:

Se presenta adenda al PGOU donde se establecen las distintas áreas lumínicas del municipio, según lo previsto en el art. 64 de la Ley 7/2007; de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Residuos:

Tal y como prescribe el art. 6 del Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas, para otorgar cualquier licencia de apertura de actividades comerciales, industriales, o de servicios, el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique el establecimiento, deberá recabar con carácter previo la oportuna información al objeto de verificar el sistema de la gestión de los residuos urbanos generados.

Así mismo, el otorgamiento de licencia municipal de obra se condicionará a la constitución, por parte del productor de residuos de construcción y demolición, de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vaya a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de

origen. Para ello, en el proyecto de ejecución de la obra se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4.1.a) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Los promotores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos.

No obstante lo anterior, y según lo establecido en el art. 18 del Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Ayuntamiento deberá aprobar Ordenanzas de Residuos Sólidos Urbanos, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal. Estas disposiciones reglamentarias se ajustarán a las previsiones, criterios y normas mínimas del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.

Asimismo, el Ayuntamiento establecerá mediante Ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera prevista para condicionar el otorgamiento de licencia municipal de obras. Para el establecimiento de dichas condiciones se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero. Deberán incluirse también las siguientes determinaciones que en materia de residuos de construcción y demolición se establecen en la normativa vigente:

En cuanto a puntos limpios, y conforme a lo establecido en el artículo 103 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Plan General de Ordenación Urbana incluye la reserva de suelo necesario para la construcción de un punto limpio para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario, que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local. Se sitúa en un área calificada como sistema general de equipamientos, junto al

campo de fútbol, previéndose una superficie de suelo de 2.261 m².

Suelos contaminados:

Conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el propietario de un suelo en el que haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 de Real Decreto 9/2005. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Provincial. Tendrán la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo las actividades industriales y comerciales incluidas en el Anexo I del citado Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MIIP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

ARTICULO 12.1.3.NU.- PARA EL SUELO URBANO.

Las distintas normas y medidas ambientales, se explicitan en el capítulo VI del título VI referente a la Regulación del Suelo Urbano.

ARTICULO 12.1.4.NU.- PARA EL SUELO URBANIZABLE.

Se ha previsto la clasificación de tres sectores de suelo urbanizable sectorizado de usos terciario, turístico e industrial respectivamente; correctamente situados en relación con los suelos existentes, con los que se intercomunican y a los que pretenden complementar; de ahí que existan pocas alternativas a esta clasificación.

En referencia a los residuos, y en base a lo establecido en la D. Adíc. Segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en el suelo de uso industrial se preverá un “punto limpio” para este tipo de residuos.

AFECCIONES AMBIENTALES POR CREACIÓN DE POLÍGONOS INDUSTRIALES.

Medidas ambientales por ejecución del viario:

- En la medida de lo posible debe reducirse la remoción de cubierta vegetal adaptando las rasantes del viario al terreno natural.
- Independientemente de la elección de viarios representativos en forma de bulevar, por ejemplo, los anchos de calzada deben oscilar entre los 3,50 m y 5,00 por carril. En caso de incluir medianas, es recomendable proyectarlas de modo que sean rebasables por los vehículos pesados en sus giros para acceso a parcelas.
- En cuanto a los radios del bordillo en esquinas, la circulación de vehículos articulados o de tres ejes exige valores superiores a los 14 m para acomodarse a la rueda interior trasera.
- El tránsito peatonal requiere dimensiones de los acerados de amplitud suficiente, debido tanto a las infraestructuras (abastecimiento de agua, gas, alumbrado público, telecomunicaciones y red eléctrica de baja o media tensión) que deben alojar; como por el mobiliario urbano

(papeleras, contenedores, cabinas telefónicas, bolardos, directorios, bancos, etc.) que junto a los báculos del alumbrado se sitúan en los itinerarios peatonales.

- Por este motivo, un ancho mínimo de acerado de 2,50 m debería permitir la circulación peatonal. Si, como es aconsejable, se proyecta arbolado en alcorques, el ancho de la acera no debe de bajar de 3 m, para evitar la influencia radicular en las canalizaciones.
- El estándar legal vigente como dotación de plazas para aparcamiento podría no ser suficiente para atender la creciente demanda; máxime si se tiene en cuenta la terciarización de los polígonos industriales, frecuentemente orientados al comercio minorista. Por ello deberá valorarse la posibilidad de una mayor dotación de plazas de aparcamiento.
- Respecto al estacionamiento de camiones y otros vehículos pesados, durante el día o la noche, es primordial que los espacios destinados reúnan condiciones de seguridad, de cara a la vigilancia de las cargas y de los propios vehículos. La falta de previsión de estos ámbitos puede traducirse en ocupaciones inadecuadas de las vías, degradando en cierta medida la imagen visual del polígono.
- La planificación de los sentidos de circulación, capacidad de absorción de las vías, aparcamientos, conexiones con el resto del ámbito, tipos de firme, etc ... , deben ser el resultado de un estudio de tráfico que deberá incorporarse al documento de Aprobación Provisional.

Medidas ambientales para la red de abastecimiento de agua:

- Se considera conveniente que el Proyecto de Urbanización planteara una red y aljibe común para dicha finalidad a la que podría conectarse cada parcela.

Medidas ambientales para la red de alcantarillado, depuración y vertido:

- Se dispondrá obligatoriamente de red separativa, para la recogida de aguas pluviales y fecales, que conectarán con los sistemas de infraestructuras generales del municipio.
- Se procurará que el sistema de alcantarillado funcione por gravedad, evitando impulsiones por el riesgo de problemas medioambientales derivados de un mal funcionamiento de los equipos mecánicos, y por el coste de su mantenimiento.
- Se dispondrá la colocación de tanques de tormenta que absorban las aguas de las primeras lluvias, reconduciéndolas a las infraestructuras generales municipales.
- Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

Red de energía eléctrica y alumbrado, energías renovables:

- La implantación de energías renovables además de contribuir a la reducción del agotamiento de los recursos no renovables, representa una opción mucho más respetuosa con el medio, tanto en los procesos de consumo final, como en los de generación de energía eléctrica a partir de fuentes fósiles. La utilización de energía solar pasiva (orientación, ventilación cruzada, vegetación, etc.) y aprovechando la energía solar directa, permitirá lograr niveles óptimos de confort con consumos energéticos mínimos en el diseño de edificios. En la misma línea puede ser interesante promocionar el empleo de biomasa en caso de calderas para producción de calor industrial.
- En relación con el alumbrado urbano, la consideración de requisitos medioambientales se traduce en la elección de lámparas del tipo de vapor de sodio de baja presión al emitir prácticamente en una estrecha línea del espectro, dejando limpio el resto del mismo. A la reducción de la contaminación lumínica, se une la eficacia de dichas lámparas.

- Proyectando los alumbrados con niveles de iluminación necesarios (sin excesos) el consumo eléctrico se reduce considerablemente. Además, se evita el efecto mimético de Polígono s vecinos multiplicando innecesariamente el consumo energético con la consiguiente disminución de su efecto contaminador.
- Finalmente, la adopción de medidas reductor as de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

Jardinería:

- Deberá aprovecharse el desarrollo del planeamiento para proyectar las actuaciones con criterios medioambientales. La ordenación resultante contemplará la elección de especies arbustivas, arbóreas o tapizantes autóctonas, de fácil mantenimiento y bajo consumo de agua, seleccionando cuidadosamente los ejemplares alóctonos.
- Serán también las Ordenanzas del planeamiento parcial o especial las encargadas de recomendar aquellas especies más adecuadas para los fines pretendidos según el tipo de suelo y clima del emplazamiento del Polígono.
- Además, el Pliego de Condiciones del correspondiente Proyecto de Urbanización deberá recoger los requisitos de la recepción de materiales para jardinería, entre los que pueden figurar por sus implicaciones medioambientales:
 - Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.
 - Condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.)
 - Señalada la parte norte de la planta en el vivero.
- De igual modo, otro importante aspecto a considerar es el tratamiento de los jardines, diferenciando las funciones de las distintas

plantaciones (efecto umbráculo, pantalla vegetal, filtro, fondos, alineaciones, etc.) y ajardinando parte de las parcelas privadas, todo ello en aras de una cualificación ambiental del espacio productivo.

- Al mismo tiempo corresponde al planeamiento de desarrollo regular la organización interna de la parcela industrial, obligando a que parte de ella reciba el tratamiento adecuado respecto a pavimento y plantaciones.

Parámetros reguladores:

- La organización interna de la parcela debería partir de ocupaciones máximas de parcela no superiores al 60%, lo que en caso de tipología aislada se puede traducir en retranqueos de 6 m en fachada y de 3 m en el resto de linderos. Estas condiciones facilitan además el cumplimiento de los recorridos de evacuación exigidos por la normativa de aplicación.
- El destino de la zona no edificable a ajardinamiento y plazas de aparcamiento para visitas, sin perjuicio de la construcción de sótanos, y zonas de carga o descarga, deberán resolver los problemas que estas actividades crean cuando no están previstas, evitando así la ocupación de la vía pública.
- El caso de las parcelas en esquina requiere un tratamiento especial. Si la tipología implantada es de edificación adosada, se puede producir un efecto negativo al aparecer una pared medianera en el testero de la fachada lateral, (salvo que se remate la manzana con zona verde). La solución podría pasar por prever edificios aislados en las esquinas, ya sea para el uso industrial o terciario.
- La posibilidad de grandes superficies comerciales, del comercio minorista o de espacios de ocio y restauración en los nuevos Polígonos Industriales exige que las Ordenanzas de los planes de desarrollo fijen el estándar correspondiente holgadamente, en beneficio de la propia actividad y del funcionamiento del propio polígono.

Condiciones estéticas:

- La regulación de las condiciones estéticas de las construcciones se orientará a soluciones de espacios más terciarios que industriales, al menos en los frentes de fachadas, destinados por lo general a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.
- Estrechamente relacionada con esta intención está la elección de materiales y la composición arquitectónica, de modo que los edificios resultantes, una vez abandonados los viejos patrones de tipología anodina, huérfanas de la más mínima preocupación estética, enriquezcan el espacio y, con el, la imagen del Polígono. En esta apuesta tienen preferencia los nuevos materiales y texturas en revestimientos (paneles de aluminio, paneles termoestables reforzados con fibra de vidrio, termoplásticos, etc.) en cubiertas (placas de fibra de vidrio, paneles tipo sándwich, etc.) mediante placas translúcidas que faciliten además la labor de los servicios de extinción de incendios, en caso de siniestro.
- Motivos estéticos reclaman también la previsión de espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados, evitando su desplazamiento en los frentes de parcela o la ocupación temporal de la vía pública.
- También corresponde a las Ordenanzas la ordenación de la publicidad estática, estableciendo patrones y evitando el abigarramiento de paneles, luminosos, banderolas y la agresión visual a que da lugar la falta de normativa adecuada.
- Finalmente, se evitará la su utilización de solares sin construir como vertederos.

Arquitectura bioclimática:

- En este sentido se deben desarrollar y favorecer aquellos elementos constructivos relacionados con el aprovechamiento de la energía solar de forma directa o indirecta (aprovechamiento activo o pasivo) y fácilmente integrables de acuerdo con criterios constructivos, formales,

modulares y dimensionales.

Materiales:

- La importancia de la elección de materiales es fundamental y tiene una relevancia en el comportamiento-adequación de los edificios y en su gasto energético.
- También lo es la toma de conciencia por parte de los agentes intervinientes en la construcción, de cara a potenciar la utilización de materiales reciclados.
- De acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, las Administraciones Públicas promoverán el uso de materiales reutilizables, reciclables y valorizables, así como de productos fabricados con material reciclado que cumplan las especificaciones técnicas requeridas, en el marco de la contratación pública de obras y suministros.
- Por todo ello, se favorecerá la utilización de:
 - Subproductos reciclados, por ejemplo en los firmes, (según propugna la instrucción O. C. 1/999 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes) o áridos de machaqueo procedentes de estructuras pétreas (hormigón o fábrica de ladrillo).
 - Productos con distintivos de calidad del tipo Marca AENOR de Medio Ambiente, todavía escasos y muy poco divulgados; INCE, etc.
 - Materiales locales.
 - Maderas con certificado forestal.
 - Productos con etiquetado ecológico.
- No se utilizarán:
 - Compuestos de CFC, CHCL.
 - Productos dorados.
 - Componentes tóxicos.
 - Maderas procedentes de bosques en fase de extinción o cuya explotación no corresponda a un desarrollo sostenible.
 - Compuestos de amianto.

Entidades de conservación:

- La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.
- No obstante, la propia legislación urbanística indica que serán los promotores, integrados en una Entidad de Conservación, los que queden sujetos a dicha obligación "cuando así se imponga por el Plan de Ordenación....".
- Es decir, el Ayuntamiento dispone de medios legales para condicionar la aprobación del Plan Parcial a las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, entre los que cabe imponer la obligatoriedad de constitución de una Entidad de Conservación. Lo mismo ocurre con la aprobación de un Proyecto de Urbanización que desarrolle un Plan Parcial en el que se encomiende al promotor la conservación, traspasando este deber a la Entidad correspondiente que se habrá de constituir. En ella habrán de integrarse los propietarios cuando así se imponga por el planeamiento. Entre sus fines se encuentra:
 - La conservación de las obras de urbanización
 - El mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos
- La conveniencia de la obligación de construir una Entidad de Conservación surge ante las dificultades presupuestarias de las haciendas locales para hacer frente a los costes que dicha conservación y mantenimiento representan y, a la ineludible necesidad de evitar la degradación de los Polígonos Industriales que se promuevan desde la Administración o a iniciativa de particulares.

Reducción en origen de la contaminación:

- Teniendo en cuenta que la generación de residuos y emisiones a la atmósfera son los principales aspectos medioambientales, los

esfuerzos de minimización deben orientarse en esa dirección.

- Consecuentemente, es preciso disponer de distintos contenedores de residuos perfectamente identificados en una zona destinada exclusivamente a este cometido para facilitar así su segregación y evitar la mezcla de residuos asimilables a urbanos con los residuos peligrosos.
- Asimismo, una correcta gestión de los envases y embalajes disminuyendo su tamaño, por ejemplo, permitirá un almacenamiento ordenado.
- En cuanto a los planes de inspección y de mantenimiento de los vehículos y maquinaria, contribuirán a reducir o eliminar:
 - Los derrames y pérdidas de aceite con la consiguiente contaminación de los suelos
 - La extracción y almacenamiento de aceite de los vehículos y maquinaria
 - Neumáticos usados
 - Las averías y con ellas, las piezas defectuosas y envases de las que se implantan
- Respecto a la emisión de gases de combustión de los tubos de escape, se debe limitar el funcionamiento, manteniendo los motores en marcha sólo cuando se están llevando a cabo las operaciones, adoptando las medidas para garantizar el buen estado de los vehículos a través de los planes de inspección correspondientes.
- Finalmente, para control del polvo producido durante los movimientos de tierra se impone el riesgo sistemático y, en caso de transporte de materiales, su cubrición total y eficaz, según disponen el Real Decreto 13/1992, de 17 de enero por el que se aprobó el Reglamento General de Circulación.

Adopción de buenas prácticas:

- Se proponen las siguientes recomendaciones durante la construcción del polígono:
 - Señalización de mojones (deslindes de dominio público, información de carreteras, puntos geodésicos, etc.) para evitar su remoción incontrolada.
 - Programar las operaciones para minimizar el tiempo de desprotección y por consiguiente pérdida de suelo.
 - Señalización de yacimientos arqueológicos inventariados.
 - Señalización de canalizaciones en predios sirvientes.
 - Delimitar los árboles y demás plantaciones a preservar. (no utilizar pinturas sobre el tronco, utilizar en cambio, cintas plásticas señalizadoras).
 - Identificar los lugares donde serán trasplantados los árboles a conservar.
 - Obtener con antelación los permisos y autorizaciones pertinentes (carreteras, CHG, Ayuntamientos, etc.).
 - Prever la cantidad de residuos de demolición, su composición y destino.
 - Contratar con antelación los gestores autorizados de residuos.
 - Campañas divulgativas que faciliten la separación de residuos en origen.
 - Mantener los vehículos de tracción mecánica y resto de maquinaria en buen estado de funcionamiento.
 - Adecuar los métodos y maquinaria para arranque, carga y transporte de materiales a las características del terreno y de la obra.
 - Establecer desde el comienzo de la obra los sistemas de desagüe superficial y subterráneo, tener prevista la posibilidad de aparición de agua en zanjas o pozos que están excavados y los medios y maquinaria necesarios para su agotamiento.
 - Mantener la tierra vegetal en las zonas destinadas a jardines.
 - Empleo de los productos de excavación en la formación de rellenos; en el caso de manto vegetal, se acopiará para su utilización posterior.

- Evitar las infiltraciones de aceites y/o combustibles en el subsuelo.
- Riesgo sistemático para control del polvo.
- Prever la zona de aparcamiento de la maquinaria pesada evitando que sea en las zonas verdes de la zonificación, haciéndola coincidir preferiblemente, con los terrenos destinados a viario y/o aparcamiento.
- Evitar la circulación rodada sobre la subbase.
- Que cada tipo de residuos (inertes, degradables/orgánicos, peligrosos) sea retirado por gestor adecuado y conducido al punto de reciclado o eliminación conveniente.

ARTICULO 12.1.5.NU.- PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

* Respecto a la Normativa Ambiental Sectorial para la Protección de las Aguas, se aplicará la siguiente normativa:

- Real Decreto Legislativo 1/2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria.
- R.D 927/88, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica que desarrolla los Títulos II y III de la Ley de Aguas.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- R.D. 484/1.995, de 7 de abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos y Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1.986 por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.
- R.D. 1138/90, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de las aguas potables de consumo público.
- R.D. 261/1.996, de 16 de febrero de 1.996, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias.

* Respecto a la Normativa Ambiental Sectorial de Residuos Sólidos, se aplicará la siguiente normativa:

- Ley 10/1.998, de 21 de abril, de Residuos.
- Plan Nacional de Residuos Urbanos, aprobado mediante acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero del 2.000.
- Ley 11/1.997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Orden del 7 de febrero del 2.000 por la que se establecen sistemas de gestión para los envases usados y residuos de envases de productos fitosanitarios.
- Decreto 104/2.000, del 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos y plásticos agrícolas.
- R.D. 782/1.998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley de Envases y Residuos de Envases.
- R.D. 952/1.997, de 20 de Junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1.986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- R.D. 45/1.996, de 19 de enero de 1.996, por el que se regulan diversos aspectos relacionados con las pilas y los acumuladores que contengan determinadas materias peligrosas.
- R.D. 2216/85 sobre Declaración de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas.
- R.D. 1406/89(actualizado en una Orden de 31 de agosto de 1.992), por el que se imponen limitaciones a la comercialización y uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos.
- R.D. 1078/93 (actualizando por una orden de 20 de febrero de 1.995) sobre Clasificación, Envasado y Etiquetado de preparados peligrosos.
- Orden de 13 de octubre de 1.989, que se determinan los métodos de caracterización de los RTPs.

- R.D. 74/92, que aprueba el Reglamento Nacional de transporte de mercancías peligrosas por carretera.
- Orden de 20 de julio de 1.990 por la que se implanta el Programa Nacional de Vigilancia de Residuos de productos fitosanitarios.
- Orden de 13 de junio de 1.990 que modifica la Orden de 28 de febrero de 1.989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- R.D. 1310/90, que regula la utilización de Lodos de Depuración.
- Acuerdo de 17 de junio de 1997, del consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- Resolución del Parlamento de Andalucía sobre Política General de Residuos Sólidos Urbanos, industriales y Agropecuarios. (Parlamento de Andalucía, 15 de noviembre de 1.993).
- Decreto 283/1.995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.
- Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

* Respecto a la Normativa Ambiental Sectorial para la Protección de la Superficie Forestal y de Montes, se aplicará la siguiente normativa:

- Ley de Montes, de 8 de junio de 1.957 y Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento.
- Ley 81/1996, de 5 de diciembre, sobre Incendios Forestales y Decreto 3769/1972, de 23 de Diciembre, por el que se aprueba su Reglamento.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1.999, de 29 de junio, de Prevención y lucha contra los de Incendios Forestales.

- Decreto 470/1.994, de 20 de diciembre, de prevención de Incendios Forestales, en lo que no contraiga o se oponga a la Ley antes mencionada.
- Decreto 108/1.995, de 2 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Lucha contra Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 5/1977, de 4 de enero, de Fomento de la Producción Forestal, y R.D. 1279/1978, de 2 de mayo, por el que se aprueba su Reglamento, modificado por el R.D. 1404/1982, de 30 de abril.
- Decreto 2360/1967, de 19 de agosto, sobre cultivos agrícolas de montes.
- Decreto 2661/1967, de 19 de octubre, sobre plantaciones forestales.
- Decreto de 15 de junio de 1.972, sobre roturación de montes forestales para cultivo agrícola.
- Decreto 250/1997, de 28 de octubre, por el que se regulan los aprovechamientos apícolas en los montes pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- R.D. 146/93 de 21 de septiembre por la que se estima el ciclo vegetativo de las especies forestales y se clasifican a los efectos de lo establecido en el Título VII de la Ley.
- Decreto 145/92 de 4 de agosto, determinados aspectos de la Ley.
- Decreto 31/1998, de 17 de febrero por el que se establecen un régimen de ayudas para fomentar acciones de desarrollo y aprovechamiento de los montes en zonas rurales de Andalucía.
- Orden de 4 de mayo de 1.998, por la que se desarrolla el Decreto 31/1998, de 17 de febrero por el que se establecen un régimen de ayudas para fomentar acciones de desarrollo y aprovechamiento de los montes en zonas rurales de Andalucía.
- Orden de 27 de julio de 1988, por la que se amplía la relación de especies forestales a la que se refiere el artículo 228 del vigente Reglamento de Montes.

TITULO XIII

NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 13.1.1.NU.- OBJETO.

El objeto de las presentes normas administrativas es establecer el procedimiento por el cual se regularán los "actos aprobatorios" de las diferentes actuaciones o intervenciones que se realicen sobre el suelo o la edificación.

ARTICULO 13.1.2.NU.- INFORMACION URBANISTICA.

El Ayuntamiento de La Malahá informará por escrito sobre las condiciones urbanísticas de cualquier parcela o edificación a quien lo solicite.

Este documento municipal acreditando las circunstancias urbanísticas concurrentes en una finca se denomina "Cédula de Calificación Urbanística"; y su otorgamiento se producirá en el plazo de un mes desde la solicitud del mismo, (deberá acompañarse un plano de la finca de la que se solicita información referida a la documentación gráfica del Plan General).

La Cédula de Calificación Urbanística es obligatoria en fincas incluidas en las áreas de actuación donde sean de aplicación algunos de los sistemas de actuación previstos en éste Plan General, o donde sea necesaria la aprobación previa de cualquier figura de planeamiento que defina o modifique la ordenación; y voluntaria en los demás casos.

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento cuando lo estime conveniente podrá establecer el carácter obligatorio de esta Cédula, previo a cualquier intervención.

Por último, será obligatoria cuando concurren algunas circunstancias que pusieran en duda las condiciones urbanísticas de las fincas en cuestión.

ARTICULO 13.1.3.NU.- LEGISLACION APLICABLE.

Las determinaciones relativas a las normas administrativas en cuanto a los actos regulados por licencias así como a las referentes a disciplina urbanística se adecuarán a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la Ley 4/1.999 que modifica la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común y al Reglamento sobre Procedimiento Sancionador de 4 de Agosto de 1.993.

CAPITULO II**LICENCIAS****ARTICULO 13.2.1.NU.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

Según lo previsto en el art. 169 de la LOUA:

- 1.- Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.
- 2.- Estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
- 3.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.
- 4.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la Legislación de Régimen Local que resulte aplicable.

ARTICULO 13.2.2.NU.- OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Tal y como se articula en la Ley 38/1.999 de Ordenación de la Edificación, tendrán la consideración de "edificación" a los efectos de dicha Ley y requerirán un proyecto según lo establecido en la misma, las siguientes obras:

- a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

- a) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- b) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Así mismo, se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que pertenezcan adscrito al edificio.

ARTICULO 13.2.3.NU.- PROYECTO.

El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2 anterior. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados.

ARTICULO 13.2.4.NU.- OTRAS OBRAS.

El resto de las obras que no se entiendan incluidas en el artículo 2 anterior por no englobar alguno de los aspectos allí reflejados, respecto a los

usos o a la simplicidad, no necesitarán obligatoriamente para su definición y desarrollo la redacción de un proyecto, tal y como se explicita en el art. anterior, pudiéndose definir mediante otro tipo de documentos: memoria valorada, planos generales, mediciones orientativas, dirección facultativa, etc...

ARTICULO 13.2.5.NU.- COMPETENCIA.

La competencia para otorgar la totalidad de las licencias corresponderá a las Entidades Locales, de acuerdo con el art. 171 de la LOUA y con su legislación aplicable.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada, no entendiéndose adquirida por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico aplicables.

ARTICULO 13.2.6.NU.-TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA.

La tramitación de solicitudes de Licencia se ajustará a lo establecido en el art. 172 de la LOUA, la L.R.L. y el R.S.C.L.

Se concederá Licencia, de acuerdo a la documentación redactada por técnico competente y solamente dentro de los plazos solicitados para iniciación y terminación de las obras.

PLAZOS:

En la licencia se determinará el plazo por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Podrá prorrogarse una sola vez, y por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la Licencia, sin perjuicio de lo especificado en el siguiente artículo.

ARTICULO 13.2.7.NU.- EFICACIA TEMPORAL Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

Según lo establecido a tal efecto en el art. 173 de la LOUA.

Granada, Octubre de 2016



Por el equipo redactor:
ARTURO ABRIL, arquitecto