

Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización
(Texto refundido a 19-6-09)

Índice

	Páginas		Páginas
Ordenanza de Edificación	3	Ordenanza de Urbanización	
Capítulo 1. Disposiciones Generales	4	Capítulo 1. Definición y Documentación	1
Capítulo 2. Normas Generales de la Edificación	10	Capítulo 2. Condiciones Generales de Diseño	6
Capítulo 3. Calificaciones de la Edificación	26	Sección 1ª: De la Red Viaria	6
Sección 1ª: Disposiciones Generales	26	Sección 2ª: De los Espacios Libres	11
Sección 2ª: Compatibilidad e Usos de la Edificación	27	Sección 3ª: Del Mobiliario Urbano	13
Capítulo 4. Ordenanza Particular de la Edificación Residencial	31	Capítulo 3. Redes de Distribución de Servicios	16
Sección 1ª: Disposiciones Generales	31	Sección 1ª: Redes de Abastecimiento de Aguas y Saneamiento	17
Sección 2ª: Calificaciones de la Edificación Residencial	33	Sección 2ª: Redes de Suministro y Distribución de Energía Eléctrica	17
Capítulo 5. Del Uso Industrial	47	Sección 3ª: Ordenanza Municipal de Alumbrado Público	19
Sección 1ª: Condiciones Generales	47	Sección 4ª: Redes de Semaforización	29
Sección 2ª: Ordenanzas de la Edificación Industrial	49	Sección 5ª: Redes de Telecomunicaciones	30
Capítulo 6. del Uso Terciario	57	Sección 6ª: Recogida de residuos sólidos urbanos (RRU)	31
Sección 1ª: Condiciones Generales	57	Sección 7ª: Redes de suministro de Gas	34
Sección 2ª: Edificación de los Servicios Terciarios	65		
Capítulo 7. Del Uso Equipamiento Comunitario	67		
Capítulo 8. De los Espacios Libres	69		
Capítulo 9. Del Uso de Transportes y Comunicaciones	70		

Ordenanza de Edificación

Capítulo 1

Disposiciones Generales

artículo 1

Objeto

El presente bloque normativo llamado genéricamente Ordenanza de Edificación tiene por objeto regular todos los aspectos y cuantas condiciones urbanísticas son exigibles y por tanto de aplicación, para la autorización de todos los actos de construcción o edificación e instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y vuelo, según lo dispuesto en la legislación y en el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Motril.

artículo 2

Remisión a Ordenanza Municipal

1. Al amparo de lo previsto en los artículos 23 y 24 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior podrán regularse, o en su caso modificarse, por Ordenanza Municipal aquellos aspectos de la edificación que tengan por objeto regular aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberá ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

2. Dicha Ordenanza cuya formulación y aprobación corresponden al municipio, completará la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento en los contenidos que no deben formar parte necesariamente de ellos conforme a las previsiones de la citada Ley.

artículo 3

Actos sujetos a licencia.

1. De conformidad con lo previsto en el PGOU y según se establece en el artículo 169 de la LOUA, están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean exigibles tanto con arreglo a la normativa urbanística como a la legislación sectorial, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, subsuelo y vuelo enumerados en el apartado primero del citado precepto. Se incluyen en dicha sujeción en general, cualquier actuación que lleve consigo alteración de rasantes o de los elementos naturales de los terrenos, y el establecimiento o modificación de edificaciones, usos e instalaciones tales como

invernaderos, depósitos, parrales, antenas de telefonía y televisión y cualesquiera otras de naturaleza análoga.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones en cualquier clase de suelo; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado de uso público.

b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Están también sujetos a previa licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo o subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio; en estos supuestos se aportará a la solicitud de licencia la concesión o autorización correspondiente.

4. De conformidad con lo previsto en la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, las licencias municipales de los establecimientos públicos destinados a la celebración de espectáculos o actividades recreativas tendrán la consideración de modificables o revocables de conformidad con los cambios de normativa, de innovaciones tecnológicas o de condiciones técnicas exigibles que en el futuro se pudieran producir y sea exigible de acuerdo con la correspondiente norma de desarrollo (artículo 2.7)

artículo 4

Competencia y procedimiento.

1. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde con carácter general al Alcalde en los términos que dimanen de la normativa de aplicación de régimen local, sin perjuicio de la posible delegación de atribuciones o lo que dispongan las leyes sectoriales (artículo 21.1.q) y concordantes de la LBRL).

2. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas, se ajustará a las siguientes reglas:

a) La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

b) Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia; cuando la actuación suponga la utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración que corresponda.

-Cuando la actuación se realice en la franja litoral y quede afectado el dominio público de costas según su legislación específica, se deberá acreditar la concesión y/o autorización de organismo competente (dependiendo de su afección a la zona de dominio público marítimo terrestre o a sus servidumbres de protección), y en su caso, en los términos previstos en las disposiciones Transitorias de la Ley y Reglamento de Costas, la previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

-Cuando la obra, instalación o construcción se incluya entre los Anexos de la Ley de Protección Ambiental, se deberá acreditar el cumplimiento del procedimiento de prevención que corresponda (Declaración de Impacto Ambiental, Informe o Calificación Ambiental)

c) Presentada la solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y/o documentación necesaria y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto requiriéndose al interesado para que en un plazo de diez días, que podrá ser ampliado a quince, subsane las deficiencias o acompañe los documentos preceptivos, con la advertencia de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición. Durante el citado plazo, se entenderá suspendido el procedimiento legal para la concesión de la licencia; todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

d) Cuando los actos se pretendan realizar en suelo no urbanizable tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas o Actuaciones de Interés Público, en los términos de los artículos 52.1.B) y 52.1.C) de la LOUA respectivamente, la licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

e) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística. No podrá concederse licencia municipal de obras si no se incluyen las medidas ambientales que fueren exigibles de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable cuando fueren preceptivas con arreglo a la misma, o lo dispuesto en estas Normas y Ordenanzas Municipales.

f) La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

g) La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos previstos por la legislación del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia. En todo caso, el comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia, requerirá comunicación previa al Ayuntamiento al menos con diez días de antelación.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico así como por lo dispuesto en ésta u otras Ordenanzas Municipales que lo complementan, y, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio en contra de las disposiciones contenidas en dicha normativa.

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 173 de la LOUA, se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, su incumplimiento determinará la caducidad de la licencia y, en su caso la

constitución de la parcela o solar en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, según se establece en la legislación urbanística.

artículo 5

Clases de Obras de Edificación

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Ordenanzas, las obras de edificación comprenden tanto las obras en los edificios, como las obras de nueva edificación.

Las obras en los edificios son las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y con excepción de las obras de reestructuración que sí afectan a elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología. Las obras en los edificios pueden tener carácter total o parcial, según afecten al conjunto del edificio o a alguna parte del mismo.

1. Edificios existentes

Dentro de las obras en los edificios existentes, se distinguen los siguientes grupos:

1. Obras de acondicionamiento, conservación y mantenimiento

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica.

Se incluyen dentro de estas obras las promovidas individualizadamente para mejorar las condiciones de habitabilidad de las edificaciones en general (pisos, locales, etc.) y que pueden afectar a la redistribución interior de sus dependencias, así como los propios de acondicionamiento de fachadas de locales en plantas bajas.

2. Obras de restauración.

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y/o arquitectónicos de un edificio existente, o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos.

3. Obras de rehabilitación.

Son aquellas obras consistentes en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave estado de deterioro funcional, que pueden suponer la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural y/o espacial originaria.

4. Obras de ampliación.

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida y/o volumen original. Este aumento se puede obtener por

remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual, o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales. Las obras de ampliación estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el PGOU.

2. Obras de nueva edificación

Las obras de nueva edificación o nueva planta tienen por objeto la nueva construcción en solares vacantes.

3. Obras de demolición

Estas obras serán de demolición total o parcial, según supongan o no la total desaparición de la edificación o construcción de que se trate.

artículo 6

Obras Mayores y Menores

1. A los solos efectos de esta Ordenanza, y con el objeto de simplificar la documentación a presentar para la obtención de la oportuna licencia procurando así hacer efectivos los principios de economía, eficacia y celeridad, se distingue entre obras mayores y menores.

2. A título enunciativo estarán sujetos a concesión de licencia de obra mayor:

- a) Las de construcción de edificaciones de nueva planta.
- b) Las de demolición de edificios.
- c) Las obras de ampliación de edificios de cualquier uso, y en cualquiera de las plantas del mismo.
- d) Las obras de reforma o modificación que afecten a la estructura de los edificios y a la apertura de huecos en fachada.
- e) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 53 de la LOUA.
- f) La instalación de marquesinas y toldas en vía pública.
- g) Las obras subterráneas destinadas a aparcamientos.
- h) La instalación de andamios y apuntalamientos en vía pública.

3. Por el contrario, requerirán concesión de licencia de obra menor:

- a) Las obras de instalación de servicios públicos.
- b) Las modificaciones del interior de los edificios que no afecten elementos estructurales.
- c) Las de decoración interior y exterior.

4. Para la obtención de licencias de obra menor bastará con la presentación de la oportuna solicitud, acompañada de una descripción explicativa y pormenorizada de las unidades de obra, junto con el presupuesto de cada una de las mismas, cumplimiento de las condiciones determinadas en el informe técnico y liquidación y abono de las tasas e impuestos que correspondan.

artículo 7

Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. Se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, instalaciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se realicen con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.

2. Se comprende en esta definición, las actuaciones temporales o provisionales, entendiéndose por tales las que se acometen o establecen por tiempo limitado o determinado, tales como chiringuitos, ocupación de terrenos para feriales y otras actuaciones análogas, y, en todo caso:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y catas.
- d) Instalación de maquinaria, grúas y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- f) Implantación de edificaciones prefabricadas o similares.
- g) Soportes publicitarios exteriores.

3. Se exigirá previa concesión de licencia para la realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en este artículo otras Actuaciones Urbanísticas, siempre que no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación.

Se regirán por lo establecido para los proyectos de edificación, equiparándose a la licencia de obra mayor, la licencia para las actuaciones temporales o provisionales, la implantación de edificaciones prefabricadas, instalaciones y ocupación de terrenos para espectáculos u otros actos; y, a la licencia de obra menor las restantes.

4. La instalación de elementos publicitarios en la vía pública atenderán principalmente a la seguridad de viandantes y circulación rodada, quedando prohibido los de carácter privado que ocupen vía pública, así como que se pinten o instalen directamente sobre rocas, árboles, taludes, señales de tráfico, etc

artículo 8

Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se compondrán documentalmente de una Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos. Además se completarán con la documentación propia exigida para cada clase de actuación por estas Ordenanzas y demás disposiciones que le sean de aplicación; ello sin perjuicio de aquéllas actuaciones que por su naturaleza y menor entidad técnica, en los términos que se especifican en estas normativa, no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise
3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.
4. En todo caso, será necesaria la inclusión en el proyecto de ejecución de obra el Estudio de Seguridad y Salud, o en su caso, el Estudio Básico conforme a lo establecido en el R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (artículo 17 y concordantes).
5. Será necesario la incorporación al proyecto de las medidas ambientales a tener en cuenta en su ejecución, así como la acreditación en los supuestos legalmente previstos por Ley de Protección Ambiental del sometimiento del mismo a los procedimientos de prevención ambiental que fueran de aplicación.
6. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración de proyecto, salvo que se trate de meras especificaciones constructivas.
7. De cada obra, una vez terminada, se presentarán planos y memoria definitiva incluyendo todos los cambios y adaptaciones incorporados en el proceso de ejecución.
8. Las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el proceso de edificación, así como las garantías necesarias para su adecuado desarrollo, con la finalidad asimismo de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios, serán las establecidas con carácter general en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de

Ordenación de la Edificación, sin perjuicio de los derechos que se prevean y obligaciones que sean exigibles conforme a la legislación vigente.

artículo 9

Singularidades de los proyectos.

1. Proyecto de parcelación: Los Proyectos de Parcelación, tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística. Se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. Se describirá la finca original existente y las nuevas parcelas, que deberán resultar adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán las notas del Registro de la Propiedad acreditativas del dominio y de la descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos del estado actual, a escala mínima 1:500, en los que se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, así como las edificaciones y demás elementos existentes, y, los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala mínima 1:500, en los que se identifique perfectamente superficialmente y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Propuesta de condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.

e) Cuando el proyecto de parcelación devenga de un proyecto de compensación se incluirá además, justificación de la adecuación de cada parcela a las condiciones de retranqueos, linderos y superficies e idoneidad del resultado final con la imagen pretendida por los objetivos del planeamiento.

Las licencias que legitimen las parcelaciones se otorgan bajo la condición de presentar en los tres meses siguientes al acto de su otorgamiento la escritura pública en que se contenga este acto, la no presentación en el citado plazo determinará la caducidad de la misma.

2. Proyectos de Obras de Edificación: Se comprenderán de Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán los documentos compatibles específicos que correspondan, según los distintos tipos de obras, debiendo incluir los alzados de los edificios colindantes para comprobación de rasantes y alineaciones, así como adecuación formal. Asimismo, en los casos en que así lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán como documentos compatibles un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a que de fachada el edificio y que justifique la solución propuesta en el proyecto.

Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique a los efectos previstos en el artículo 173 de la LOUA.

A todo proyecto de Obra de Edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado que se elaborará por este Ayuntamiento y se facilitará a los interesados y que suscribirán el solicitante de las obras y/o el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con relación al planeamiento vigente de aplicación.

La ejecución de las obras de edificación requerirá, en todo caso, la concesión de la previa y oportuna licencia de obra, en los términos previstos en los preceptos correspondientes, contenidos en la presente Ordenanza y demás regulación aplicable.

Para la concesión de las licencias de Edificación, se requerirá la presentación de Proyecto con la documentación exigible y que se complementará con la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, así como con el cumplimiento de los siguientes requisitos, siempre que resulten de aplicación:

- a) Licencia de parcelación o proyecto de reparación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
 - b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
 - c) Disponer el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
 - d) Contar la unidad de ejecución con proyecto de urbanización aprobado, y contar con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización prestando fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.
- En el suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.
- e) Obtención de la licencia de actividad, si así lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
 - f) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales correspondientes.

g) Asunción de la dirección de las obras por los técnicos competentes, en razón de la naturaleza de aquéllas.

h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles conforme a la presente normativa y planeamiento aplicable.

No obstante, lo establecido en el apartado e) que precede, podrán tramitarse simultáneamente las licencias de Obras de Edificación y de la actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

Para la concesión de licencias de obras de edificación en terrenos totalmente urbanizados se exigirá garantía suficiente para responder del posible deterioro de la urbanización, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente en materia de régimen local.

3. Proyectos de obras en edificios existentes: Cuando sea necesaria la presentación de proyecto en los términos que disponen los artículos que preceden, el mismo se completará con cuanta documentación pormenorizada permita valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas, adjuntándose cuanta documentación gráfica y justificativa se precisen para permitir dicha evaluación así como la adecuación al planeamiento vigente (levantamiento del edificio en su situación actual, detalles descriptivos, justificación de técnicas empleadas, detalles pormenorizados de usos, adecuación al entorno, documentación fotográfica, etc.)

4. Proyectos de Demolición: Los proyectos de demolición, que pueden ser totales o parciales, según supongan o no la total desaparición de la edificación estarán sometidos a la misma regulación aplicable a los proyectos de edificación, debiendo incluir además la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo objeto del proyecto de demolición.

No podrán ser objeto de demolición los inmuebles catalogados ni aquellos que deban ser objeto de conservación a juicio del Ayuntamiento o demás Administraciones competentes, debido a su valor histórico, artístico o arquitectónico, sometiéndose su conservación a la regulación contenida en la legislación urbanística y restante normativa sectorial de aplicación.

5. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas: Sus proyectos se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, sin perjuicio de lo anterior, como mínimo contendrán: memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis de las instalaciones y presupuesto.

6. Proyectos de Actividades e instalaciones: Los Proyectos de Actividades e Instalaciones son los documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa un local para el ejercicio de una actividad determinada.

Todos los establecimientos que se destinen a la celebración de espectáculos públicos o actividades recreativas deberán reunir las condiciones técnicas de seguridad, de higiene, sanitarias, de accesibilidad y confortabilidad, de vibraciones y de nivel de ruidos que se determinen en las normas específicas de cada actividad, en las Normas

Básicas de Edificación y Protección contra Incendios en los Edificios y demás normativa aplicable en materia de protección del medio ambiente y de accesibilidad de edificios. Cuando para la celebración de un espectáculo o para el desarrollo de una actividad recreativa se utilizasen estructuras no permanentes o desmontables, éstas deberán reunir igualmente las necesarias condiciones técnicas que garanticen la seguridad, higiene, accesibilidad y confortabilidad para las personas, y ajustarse a las disposiciones establecidas sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios; quedando obligados los organizadores a dejar el espacio ocupado por las estructuras en similares condiciones a las previamente existentes a su montaje, asimismo queda obligado al mantenimiento y observancia permanente de las condiciones técnicas.

Los proyectos estarán redactados por técnico competente y recogerán las determinaciones requeridas por las reglamentaciones e instrucciones técnicas específicas, en los términos antes señalados y de conformidad con la legislación sectorial aplicable. Los proyectos de actividades se someterán a los procedimientos de prevención ambiental cuando fuere exigible de conformidad con la ley de Protección Ambiental y demás normativa concordante. Como mínimo contendrán: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

artículo 10

Legitimación de la edificación y usos provisionales del suelo

Aparte de las actividades de construcción o edificación (sujetas a licencia como intervención preventiva de la ejecución con la cobertura del proyecto técnico, en su caso, según lo expuesto en los artículos que preceden) existen otras sujetas a licencia urbanística al objeto de legitimar el uso y por tanto las actividades consiguientes al uso:

a) Licencia de Primera Ocupación o funcionamiento y cambio de uso:

1. Estas licencias tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y las condiciones que le fueron impuestas en las licencias autorizantes de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según su destino específico. Quedan sujetas a dicha licencia los siguientes actos:

a) La primera utilización de las edificaciones, consecuencia de las obras de nueva edificación o reestructuración y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de aquellos, alteración en los usos o modificaciones en su intensidad.

b) La nueva utilización de edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

c) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles

2. La concesión de la licencia exigirá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos, que en cada caso correspondan, según las características de las obras, instalaciones o actividades:

a) Certificación final de obras, cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias de actividad o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de la materia.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan, siempre que no constasen previamente.

d) Documentación de las Compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía que acredite la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

3. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y se sujetará al procedimiento general de la concesión de licencias señalado en esta Ordenanza. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo no alcanzará, en ningún caso, a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

4. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras respectivas que deben exigirla.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura o modificación de una instalación carente de licencia de ocupación o cambio de uso, cuando fuese preceptiva, constituirá infracción urbanística, que será grave si el uso resultare ilegal o no fuese posible la ulterior legalización, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

b) **Licencia para la autorización de usos provisionales:** De conformidad con lo previsto en el artículo 53 de la LOUA, podrán autorizarse en precario sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que podrá ser concedida por plazo limitado o por tiempo determinado, y, que en cualquier caso, deberán demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Capítulo 2

Normas Generales de la Edificación

artículo 11

Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en esta Ordenanza serán de aplicación a la edificación en Suelo urbano, debiendo también ajustarse a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU de Motril.

artículo 12

Condiciones de Parcela.

1. Ámbito de aplicación.

Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre nuevas parcelas, fruto de las operaciones de parcelación contempladas en el presente documento, que deberán considerar en todo caso las determinaciones que se establezcan en las condiciones de calificación del PGOU y esta Ordenanza.

2. Definiciones.

Se entenderá por condiciones de parcela los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vendrán impuestas, de un lado por las condiciones del uso al que se destine la parcela, y por las derivadas de las condiciones particulares de la calificación donde se sitúe.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

1. *Manzana.*

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

2. *Parcela.*

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

3. *Parcela edificable o neta.*

Es la resultante por aplicación de las alineaciones oficiales.

4. *Parcela mínima*

Es la comprendida dentro de las alineaciones oficiales que reúne los requisitos de forma y superficie especificados en la presente ordenanza.

En cualquier caso, en el suelo urbano consolidado se admitirá como parcela mínima la existente en el parcelario catastral urbano en el momento de aprobación del Plan General.

5. *Superficie de parcela.*

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

6. *Linderos.*

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.

7. *Solar.*

Es la parcela situada en Suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del PGOU, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

3. Segregaciones y agregaciones de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por la legislación urbanística y por ende con el planeamiento, y específicamente, las indicadas en las condiciones de calificación. Las parcelas existentes de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles.

4. Condiciones para poder edificar una parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones además de las que le sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen.

1. *Condiciones de planeamiento:*

Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU, o los instrumentos posteriores, señalen para el desarrollo del área, que deberá estar en todo caso calificada para un uso edificable.

2. *Condiciones de urbanización:*

a) Estar emplazada con frente a una vía que tenga acceso rodado, calzada pavimentada y en su caso encintado de acera y disponga de todos y cada uno de los servicios urbanos siguientes: abastecimiento de agua; evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado; y suministro de energía eléctrica.

Todos estos servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir.

b) Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación, hasta que la parcela adquiera las condiciones expresadas en el anterior párrafo.

3. Condiciones de gestión:

Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos establecidos por el documento del PGOU, o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que, en su caso, pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

4. Condiciones dimensionales:

Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el PGOU, o los instrumentos que lo desarrollen en relación con:

a) Superficie: que deberá de ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

b) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento o esta Ordenanza como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán de cumplir las que les sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen, y a la regulación de la calificación en que se localicen.

artículo 13

Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

1. Definición y ámbito de aplicación.

Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de calificación.

Las condiciones de situación y forma de la edificación se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de calificación.

2. Condiciones de posición de la edificación

1. Alineaciones Oficiales.

Determinación gráfica contenida en la documentación gráfica del PGOU y planeamiento que lo desarrolla, que separa el espacio edificable del no edificable.

Dentro de estas se definen dos tipos:

a) Alineaciones Exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías públicas, calles y plazas.

b) Alineaciones Interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio abierto interior, con patios de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación.

2. Alineaciones Actuales.

Son las líneas definidas por la intersección del plano de fachada de las edificaciones existentes con el terreno. Estas líneas pueden ser no coincidentes con las alineaciones oficiales.

3. Posición de la edificación respecto de las alineaciones

- En línea: Cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.

- Fuera de línea: Cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

- Retranqueada: Cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

4. Línea de Edificación.

La línea de edificación es la intersección del plano de fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

5. Fondo Máximo Edificable.

Es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del documento del PGOU, o la fijada en las condiciones particulares de calificación, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre interior de la propia parcela.

6. Línea Máxima de Edificación.

Es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del PGOU, o fijada en las condiciones particulares de calificación, que representa la línea que no puede rebasar en ningún caso la edificación.

7. Plano de fachada y de medianera.

Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, (exterior o interior), conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

Las fachadas pueden ser exteriores o interiores, dependiendo de si dan a al exterior de la parcela o al interior de la misma.

Plano de medianera o fachada medianera, es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

8. Separación a linderos.

Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a este último.

Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero y a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de calificación, y/o en los instrumentos de desarrollo del PGOU de Motril.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación, incluyendo sus cuerpos volados excepto los definidos como elementos salientes (aleros y cornisas).

9. Retranqueo.

Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo para la edificación. El retranqueo puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

El retranqueo se medirá en la misma forma determinada para la separación a linderos.

10. Rasante

Rasante es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente.

Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

11. Rasante interior de parcela

Se define como el plano determinado por la intersección de los linderos de una parcela con el terreno. Cuando los linderos sean de separación del espacio público, (calle, plaza,...) las trazas de dicho plano estarán constituidas por la intersección del plano de cerca o fachada (lindero a espacio público) con el plano que contenga la cota de referencia (acera o rasante del espacio público).

12. Cota natural del terreno cota de referencia.

Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora o de edificación sobre el mismo.

La modificación de la rasante natural del terreno debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras, de urbanización o su aceptación en el correspondiente proyecto de edificación.

13. Cota de Referencia.

Cota de referencia es la altitud que sirve como cota 0 ó nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

Como norma general se utilizará como cota de referencia para medición de alturas la cota de acera terminada, y en ausencia de ésta, la rasante del vial público al que se alinee la edificación. En caso de edificaciones con fachadas interiores, se tomará como cota de referencia la definida por la rasante interior de parcela.

artículo 14

Queda vacío de contenido

artículo 15

Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

1. Altura de la edificación.

Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

2. Altura máxima.

La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

La altura máxima se fija como valor límite de la altura de la edificación.

A cada altura máxima, fijada en unidades métricas, corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas según se expone a continuación:

Baja :		455 cm.	Cuatrocientos cincuenta y cinco
Baja más una	(B+1):	770 cm.	Setecientos setenta
Baja más dos	(B+2):	1085 cm.	Mil ochenta y cinco
Baja más tres	(B+3):	1400 cm.	Mil cuatrocientos
Baja más cuatro	(B+4):	1720 cm.	Mil setecientos veinte
Baja más cinco	(B+5):	2040 cm.	Dos mil cuarenta
Baja más seis	(B+6):	2370 cm.	Dos mil trescientos setenta

La altura máxima de los áticos será de 3,15 metros hasta la cara superior de su forjado de techo, tomando como referencia la cara superior de su forjado de piso.

Asimismo, se establecen los siguientes valores máximos para la altura de la planta baja en función del número de plantas totales de la edificación:

Baja :		455 cm.	Cuatrocientos cincuenta y cinco
Baja más una	(B+1):	455 cm.	Cuatrocientos cincuenta y cinco
Baja más dos	(B+2):	455 cm.	Cuatrocientos cincuenta y cinco
Baja más tres	(B+3):	485 cm.	Cuatrocientos ochenta y cinco
Baja más cuatro	(B+4):	485 cm.	Cuatrocientos ochenta y cinco
Baja más cinco	(B+5):	515 cm.	Quinientos quince
Baja más seis	(B+6):	515 cm.	Quinientos quince

En caso de existir semisótano, la altura que resulta de sumar la altura del semisótano por encima de la cota de referencia más la altura de la planta baja, deberá estar comprendida dentro de estos valores definidos como máximos para la planta baja.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores antes señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del PGOU, y aquellos edificios que por su interés arquitectónico se sometan a rehabilitación o conservación, o aquellos que por condiciones especiales de normativa sectorial lo exijan.

3. Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.

Se establecen los siguientes criterios para fijación de la cota de referencia en función de la posición del edificio en la parcela, la situación del edificio respecto a calles y las pendientes de las calles contiguas

.1. Edificios con alineación obligatoria a vial

.a) Edificios con frente a una sola vía.

Se tomará como cota de referencia para medición de la altura máxima, la de la rasante de calle o acera en el extremo de la fachada de menor cota.

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

Se tratará toda la fachada como un único desarrollo longitudinal que deberá cumplir la altura máxima tomando como cota de referencia la de la rasante de calle o acera en el extremo de la fachada de menor cota.

Como caso particular se admite que en edificaciones en esquina de superficie en planta inferior a 300 m² y desnivel entre extremos de calles inferiores a 1,40 metros, se tome como cota de referencia para medición de alturas el punto de la fachada con rasante de calle de cota media entre los extremos.

En los casos en los que esta solución genere una altura de planta baja excesiva, se tratará formalmente la fachada de forma que se minore visualmente la altura del bajo.

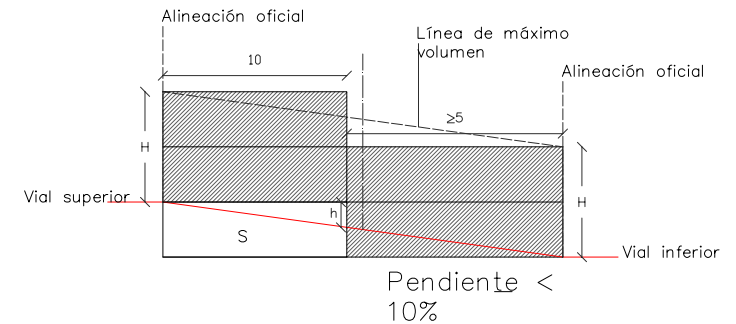
c) Edificios con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no forman esquina.

La altura máxima permitida en la parcela queda definida por la línea teórica que resulta de unir el punto más alto permitido en cada una de las fachadas opuestas.

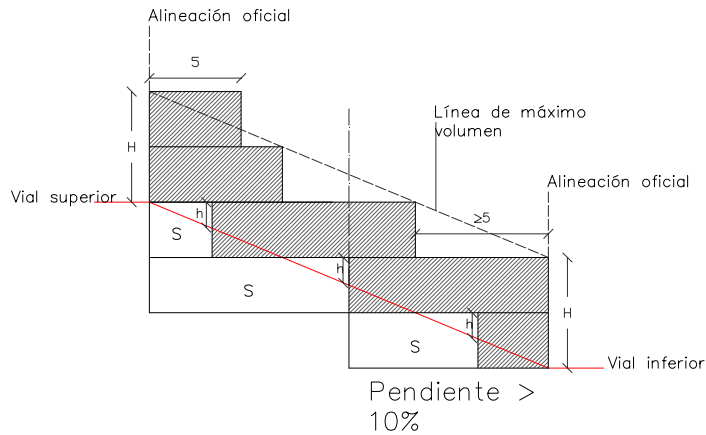
Si las calles se encuentran a distinta cota se establece que la altura máxima permitida medida en la calle de mayor cota podrá extenderse hacia el interior de la parcela a una distancia de:

10 m. para pendientes $\leq 10\%$

EDIFICIOS CON FRENTE A DOS VÍAS PARALELAS U OBLICUAS QUE NO FORMAN ESQUINA



5 m. para pendientes > 10%



La pendiente a la que se hace referencia se medirá en la línea que resulta de unir los puntos de cota de referencia en cada una de las calles opuestas.

En cualquier caso, la extensión de la altura mayor hacia el interior de parcela no podrá exceder de la línea media definida entre alineaciones opuestas.

El fondo mínimo edificable hasta el que se aplicará la cota de referencia en el frente de menor cota será de 5 metros.

En todos aquellos casos en que no fuera posible la aplicación y cumplimiento de los parámetros anteriores, será necesario realizar un Estudio de Detalle previo de la manzana para garantizar que la volumetría proyectada no produce impacto en el entorno que la rodea.

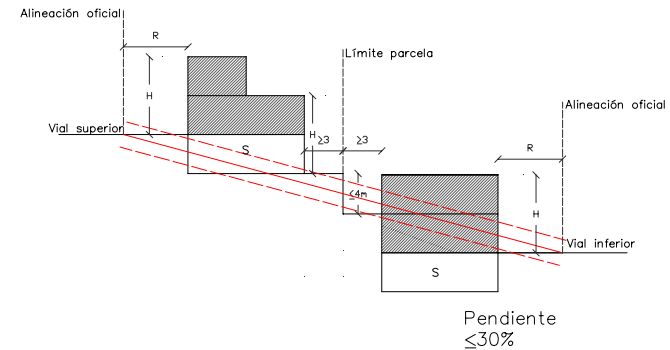
2. Edificios exentos.

Son aquellos que no se alinean a calle estando emplazados en interior de parcela.

La medición de alturas máximas de edificaciones exentas se determinará en función de la pendiente del terreno:

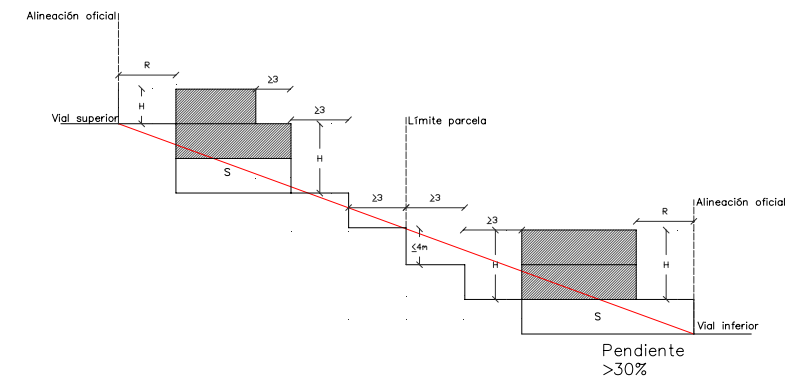
- Para pendientes no superiores al 30% , se tomará como cota de referencia la rasante interior de parcela, con una tolerancia de ± 1 metro respecto de la cota natural del terreno en el sentido longitudinal de las fachadas. En consecuencia, la vivienda y el espacio libre de la parcela, se fraccionarán en el número conveniente de partes, de profundidad no inferior a 3 metros, para evitar que aparezcan muros de contención de altura superior a 4 metros.

EDIFICIOS EXENTOS



Para pendientes superiores al 30% , se tomará como cota de referencia para la medición de alturas una plataforma de 3 metros sobre la cota de la acera. Dicha plataforma se cerrará hacia la vía pública mediante muro de altura según determinen las condiciones de planeamiento o aplicando las condiciones del entorno, esta altura nunca será superior a 4,5 metros. Las características de dicho muro quedarán definidas en el correspondiente planeamiento de desarrollo, de forma que se consiga una imagen urbana homogénea. En consecuencia, la vivienda y el espacio libre de la parcela, se fraccionarán en el número conveniente de partes, de profundidad no inferior a 3 metros, para evitar que aparezcan muros de contención de altura superior a 4 metros.

En el caso de nuevas parcelaciones en las que en una misma agrupación de parcelas se den situaciones contenidas en ambos casos, pendiente superior a 30% y pendiente



inferior al 30%, la figura de planeamiento que defina la agrupación optará por un criterio u otro para la medición de altura. Esta se realizará desde el planeamiento de desarrollo, de tal forma que se siga el mismo criterio para todas las parcelas pertenecientes a la misma manzana.

3. Áticos

La altura máxima de los áticos se establece en 3'15 m. medidos entre la cara superior del forjado de piso y la cara superior del forjado de cubierta.

En los edificios que según regulación de alturas del presente Plan puedan construir planta ático, se medirán las alturas según los criterios definidos en puntos anteriores hasta la cara superior del forjado de la última planta de piso, y desde éste, el ático no podrá sobrepasar en ningún punto la altura máxima de 3'15 m.

4. Tipos de plantas, condiciones y altura libre.

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

1. Sótano.

Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.

2. Semisótano.

Es la planta que teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso ciento cuarenta (140) centímetros sobre la cota de referencia.

La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior en ningún caso a doscientos veinte (220) centímetros en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos. Para uso de aparcamiento ésta condición se hará cumplir al menos, en cualquiera de los puntos comprendidos en las zonas comunes de recorrido y maniobra de vehículos.

3. Planta Baja.

Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a ciento cuarenta (140) centímetros de la cota de referencia. No obstante, en calles con

pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia.

Si se destina a uso de vivienda la altura libre mínima de la planta será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco (75) por ciento de la superficie útil de dichas plantas, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) en el resto.

Si no se destina a uso de vivienda, la altura libre mínima, será la que establezca específicamente la reglamentación que sea de aplicación al uso compatible y permitido a que se destine, sin superar la altura máxima establecida para las plantas bajas en función de la altura total de la edificación. En ningún caso será menor de doscientos cincuenta (250) centímetros

4. Entreplanta.

Podrán construirse en la planta baja de la edificación no destinada a uso de vivienda y siempre que las condiciones de altura de dichas plantas bajas permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte (220) centímetros, y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por esta Ordenanza.

La entreplanta deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de cualquier fachada exterior del inmueble.

5. Planta Piso.

Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre mínima dependerá del uso concreto al que se destinen, debiendo cumplir con las condiciones particulares establecidas para cada uso en las presentes ordenanzas. Como norma general las plantas tendrán altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220), si es preciso para instalaciones (baños, cocinas, almacenes,...) en un máximo del 25 % de la planta.

6. Planta Ático.

Constituye la última planta permitida en donde así lo establece la documentación gráfica del PGOU señalándose con la nomenclatura habitual de plantas seguida de + A.

Esta planta se retranqueará como mínimo 3,5 metros respecto de la alineación oficial y/o sobre la fachada de la planta inmediatamente anterior, debiendo quedar por debajo de un plano imaginario formando 45° con el forjado de piso, trazado desde la intersección de la fachada con dicho forjado.

Si existen edificios colindantes con altura reguladora menor, el ático deberá retranquearse además 3 metros de las medianerías con dichos edificios, debiendo realizar tratamiento de fachada en dichos retranqueos. Si los edificios medianeros son de igual altura reguladora, podrán adosarse los áticos, siempre que cumplan el resto de condiciones. Como excepción a lo anterior, los áticos a implantar en calificaciones turísticas- denominados en documentación gráfica como A₁ - ya sean residenciales o terciarias en tipologías de bloque aislado, podrán organizarse de manera libre, sin superar la ocupación máxima permitida sobre la planta inferior.

Como valor mínimo para la altura libre de planta ático, se fija el mismo que para planta piso.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores anteriormente señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del PGOU, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

Igualmente quedarán excluidos del cumplimiento de los parámetros señalados para las plantas bajas y de piso, aquellos usos de la edificación que permitiesen un valor inferior en las condiciones de regulación de los mismos establecidas en esta Ordenanza.

5. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con inclinación máxima de 45° para cualquiera de sus faldones y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de 3,5 m. la cota de la cara superior de última planta, excepto en el caso en que esta última planta sea ático, en cuyo caso la inclinación máxima de los faldones se limita a 30° y la altura máxima de cumbrera a 2,5 m. El espacio bajo estas cubiertas, cuando así lo permita su diseño, podrá destinarse a local de uso comunitario como local de instalaciones o anejos comunes de la edificación, que deberán ser accesibles desde los espacios comunes del edificio. En viviendas unifamiliares podrá utilizarse como espacio vividero.
- Los pretilos de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento sesenta (160) centímetros, medidos desde la cara superior del forjado de la última planta, excepto en los casos en que fuera necesaria una altura superior por exigencias de proyecto o para ocultar las instalaciones ubicadas en cubierta, previa justificación.
- Los cerramientos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de 180 cm. medidos desde la cota de acabado de la azotea. El encuentro entre los pretilos de fachada y estos cerramientos tendrá una inclinación máxima de 30°.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, y antenas con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo.
- Los aparatos de acondicionamiento de aire, captación de energía solar, y depósitos de agua. Se instalarán directamente sobre el último forjado permitido, quedando incluidos en el cuerpo de cubierta. Excepcionalmente y previa justificación, por causas tales como falta de espacio, mala orientación solar o imposibilidad técnica, podrán instalarse sobre los cuerpos auxiliares a la construcción, tales como cajas de escaleras o ascensores, siempre que queden ocultos desde cualquier punto de la vía pública mediante cerramiento ligero de altura máxima de 100 centímetros, medidos sobre la cara superior del forjado del torreón.
- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

- Las cubiertas o remates de edificaciones singulares. Tales como torres, campanarios, cubiertas singulares, elementos ornamentales de gran tamaño, etc...

Debiendo, no obstante someterse a evaluación de la comisión técnica municipal mediante un estudio de volúmenes que justifique su adecuación al entorno y la no generación de impacto en el mismo.

- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables. Su altura máxima será de trescientos cincuenta (350) centímetros, permitiéndose alcanzar los 400 centímetros sólo en la zona del ascensor, medida dicha altura desde la parte superior del forjado terminado de la azotea a la cara superior del forjado de techo.

En todo caso quedarán sometidas al cumplimiento de las determinaciones de la calificación específica definidas en el apartado correspondiente de esta Ordenanza.

6.- Tipos de patios, dimensiones mínimas

Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela.

Los patios pueden ser:

1. Patio de parcela.

Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela.

Por su función estos patios pueden ser:

a) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar piezas no habitables de la edificación. Todo patio de ventilación deberá cumplir las siguientes determinaciones:

- La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a doscientos (200) centímetros.
- En todo patio de ventilación, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de la altura máxima vinculada al mismo (H/5).
- Todo patio de ventilación tendrá una superficie útil igual o mayor a cuatro (4) metros cuadrados.

b) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación. Sus dimensiones se ajustarán a las que se indican a continuación:

- La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros.
- En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros y de diámetro igual a un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3). Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud existente, medida

perpendicularmente al paramento, desde el eje del hueco considerado hasta el muro más próximo.

- Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a nueve (9) metros cuadrados.

2. Patio abierto:

Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre público. Cuando tiene su pavimento por debajo de la cota de referencia, se denominará patio inglés. Tendrán consideración de patio abierto los entrantes de fachada, cuya profundidad sea mayor de 1,5 metros y en cuyos paramentos se abran huecos de locales de cualquier uso.

El ancho mínimo de los patios abiertos será de $\frac{1}{4}$ de la altura, siempre que esta dimensión sea superior a 3 metros cuando los testeros del patio sean ciegos, y a 6 metros cuando en dichos testeros se abran huecos, cualquiera que sea su uso.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a 1,5 veces el ancho del patio. Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior su profundidad será igual o menor que el ancho de patio.

3. Patio de manzana:

Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vividero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.

Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

Habrà de tener un lado mínimo que se medirá perpendicularmente en todas y cada una de las fachadas interiores. La dimensión del lado mínimo está en función de la altura de la edificación asociada al patio:

- edificios de hasta tres plantas al patio: 12 m.

- A partir de tres plantas se incrementará la dimensión del lado a razón de 3 m. por cada planta mas: $L = 12 + 3 (np-3)$, siendo **np** el número de plantas totales vinculadas al patio.

En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150) metros cuadrados.

- Los patios de manzana con viviendas vinculadas al mismo en las que no se cumplan las condiciones de accesibilidad definidas en el Apéndice 2 de la CPI a efectos de facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios, deberán contar con instalación de hidrantes que garantice la efectividad de las labores de extinción.

- Podrá eximirse de la obligatoriedad de dicha instalación de hidrantes en los casos en que así se estime por los Servicios Municipales de Extinción de Incendios, con la emisión del correspondiente informe.

4. Condiciones Generales:

En aplicación de cualquier tipo de patio se entenderá:

Anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.

Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción.

Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.

Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos de azoteas, cornisas o aleros de elementos contruidos (las barandillas no computan para la medición de la altura máxima de la edificación).

Cuando existan varias alturas vinculadas al patio, se considerará la mayor cuando afecte a más de un lado del mismo, para el cálculo del lado mínimo de dicho patio.

No se admiten patios mancomunados salvo en viviendas unifamiliares en las que será de aplicación las determinaciones establecidas para estos en la normativa de viviendas de protección oficial (VPO).

5. Acceso a los patios.

Cualesquiera que sea la naturaleza del patio, éste deberá contar con acceso al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía del mismo, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permiten el acceso a las viviendas que rodean al mismo.

6. Construcciones en los patios.

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación en patios si éstas ocupan la superficie mínima establecida para los mismos, cualquiera que sea su tipo. No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario a disponer en los patios de manzana.

artículo 16

Condiciones de calidad, salubridad y seguridad en los edificios.

1. Definición y ámbito de aplicación.

Son condiciones de calidad, salubridad y seguridad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo, así como la salubridad y la seguridad en la utilización de los locales por las personas.

Las condiciones de calidad, salubridad y seguridad son de aplicación a obras de nueva edificación y de rehabilitación.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las determinaciones de aplicación de la calificación donde se encuentre el edificio, y cuantas estuvieran vigentes de carácter sectorial que fueren de afección.

2. Calidad de las construcciones.

Las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma, atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia de materia-les, seguridad y mejor economía para el mantenimiento y conservación de las obras terminadas.

Todas las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma atenderán a las determinaciones derivadas de la aplicación de las diversas legislaciones vigentes de afección en materia de construcción, y en su defecto, a las normas del buen hacer constructivo.

3. Condiciones de salubridad en los edificios.

1. Pieza habitable.

Para que un local o estancia tenga la consideración de pieza habitable (habitación vividera), deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas establecidas, en su caso, por la calificación que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio de parcela (patios de luces, abiertos y/o patio de manzana).

Además, deberán disponer de huecos a estos espacios que proporcionen iluminación y ventilación natural de acuerdo con la normativa sectorial vigente.

No obstante, para determinados usos no residenciales, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, u ordenanzas municipales dictadas a tal efecto.

2. Aislamiento, Ventilación e Iluminación.

Las construcciones y edificaciones de nueva planta y/o reforma deberán ejecutarse de acuerdo con la legislación sectorial vigente aplicable en materia de transmisión y aislamiento térmico y acústico, ventilación e iluminación.

Con carácter general las plantas bajas de edificaciones dispondrán de conductos de ventilación independientes a los del resto del edificio en razón de 1 por cada 50 m² de superficie útil destinada a uso distinto al residencial.

Los locales con instalación de cocina, o cualquier uso o actividad en la que se prevea combustión y/o generación de gases, deberán estar dotados de conductos de ventilación independientemente de que posean huecos a espacios exteriores.

4. Condiciones de Seguridad y Accesibilidad.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente de aplicación.

El Plan General, sus figuras de planeamiento de desarrollo y los proyectos de obras, urbanización y edificación que se ejecuten, deberán cumplir las determinaciones establecidas por la legislación sectorial vigente de aplicación en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte, y en concreto con la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, y el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

5. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

A los efectos previstos en los apartados anteriores se entenderán como condiciones mínimas:

a) En construcciones:

1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

2. Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y demás animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

3. Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianerías, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas,

mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

b) En carteles e instalación:

Las condiciones señaladas en el apartado que precede serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

artículo 17

Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

1. Ámbito de aplicación.

Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de rehabilitación.

En todo caso las instalaciones y servicios de la edificación cumplirán las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas.

2. Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.

Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación deberán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.

Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual.

Las nuevas edificaciones primarán el empleo de redes e instalaciones que discurran enterradas y/o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.

3. Dotación de agua.

Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

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

La instalación deberá cumplir las determinaciones contenidas en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada, así como las establecidas en la legislación sectorial vigente.

4. Dotación de energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia, realizada de acuerdo con la vigente legislación sectorial de aplicación.

Cuando en aplicación de la normativa vigente sea necesaria la reserva de local para centro de transformación en el propio edificio, se deberán observar las siguientes condiciones:

- Se ubicará en planta sótano o semisótano, si la hubiere y, en su defecto en planta baja, en posición que facilite el acceso a los servicios de mantenimiento.

- El local estará tratado en todos sus parámetros de forma que garantice el aislamiento acústico y la radiación, de forma que no causa molestia o perjuicio a los usuarios del resto de dependencias.

- Junto con el proyecto de edificación se deberá aportar la documentación necesaria para acreditar estos aspectos.

5. Energía Solar.

a) Objeto y Ambito de Aplicación

Será obligatorio que las edificaciones de nueva construcción, según determinaciones de la presente ordenanza, estén dotadas de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas, como apoyo a la fuente principal de energía.

Esta ordenanza se aplicará sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de carácter estatal, de la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como de la Ordenanza Municipal de Captación de Energía Solar para Usos Térmicos.

En cualquier caso, y sin entrar en contradicción con lo anterior, se cumplirán las siguientes condiciones de forma transitoria en tanto no se apruebe una regulación más específica:

La obligatoriedad se fija para edificaciones de nueva construcción para las que de acuerdo con el apartado siguiente se estime necesario y además la solicitud de licencia de obras se produzca con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General en Revisión.

b) Parámetros reguladores

Será preceptiva la disposición de tales sistemas en edificaciones de nueva construcción destinadas a usos terciarios, equipamientos comunitarios y residenciales calificados con ordenanzas de *nueva creación*, en las que se prevea un consumo de agua caliente sanitaria superior a 2400 litros diarios. A estos efectos, se establecen los siguientes consumos medios por uso para evaluar el consumo previsto en las edificaciones:

USO	Consumo Medio Diario
-----	----------------------

Viviendas	120 l / vivienda
Hoteles y Residencias	100 l / habitación
Hospitales	60 l / cama
Instalaciones Deportivas	30 l / usuario

Con estos parámetros el proyecto de edificación justificará la procedencia o no de incorporar las instalaciones de energía solar.

Caso de ser necesaria la instalación de acuerdo con la presente ordenanza, será incluida en el correspondiente anexo de instalaciones del proyecto de ejecución, cumpliendo con la normativa sectorial vigente de aplicación, y en particular con el Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios (R.I.T.E.) aprobado por Real Decreto 1751/1998 de 31 de Julio.

Si las condiciones del solar sobre el que se asienta la edificación (soleamiento, tamaño, etc..) son tales que hacen inviable el cumplimiento de los requisitos mínimos justificados en el proyecto de la instalación (superficie mínima para emplazamiento de paneles receptores y otros elementos), se entenderá justificada la no ejecución de la instalación . Para el resto de los casos, será obligatoria la ejecución de la instalación de acuerdo con el proyecto de la misma con carácter previo a la obtención de la primera ocupación.

c) Condiciones Ambientales de la Instalación

Los paneles receptores de energía solar, así como los depósitos acumuladores y cuantos elementos integran la instalación se ubicarán en cubierta, quedando integrados en el diseño de la edificación y teniendo especialmente en cuenta el impacto visual que pudieran producir. En cualquier caso, la altura máxima de los elementos asociados a la instalación no podrán superar los 3'5 m. por encima del forjado de techo de la última planta permitida, tratando siempre que los elementos de mayor tamaño queden por debajo de un plano imaginario formando 45º con el forjado de piso trazado desde la intersección de la fachada con dicho forjado.

En edificaciones plurifamiliares la instalación será colectiva, con centralización en cubierta y derivación individualizada para cada vivienda.

6. Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

7. Telefonía, Radio, Televisión y Telecomunicaciones.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las correspondientes canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Toda edificación contará con previsión de instalación de antenas receptoras de televisión y radio en frecuencia modulada. En todas las edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar, se preverá la instalación de antena colectiva para ambos servicios.

En cualquier caso, todas las antenas de telecomunicación, incluidas las receptoras de señal vía satélite, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que el impacto visual sea menor, prohibiéndose la instalación en fachadas exteriores del edificio.

Todas las edificaciones deberán atender a las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afectación y en concreto a la normativa que regula la Infraestructura Común de Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones (Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones, Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, Orden de 26 de octubre de 1999 que desarrolla este Reglamento, etc.)

8. Instalaciones de climatización.

En el caso de instalación de sistemas de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos que queden vistos desde la vía pública sobre la fachada de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

En todo caso, se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación del sistema de climatización en el interior del inmueble, quedando prohibido expresamente el vertido libre a espacios públicos.

Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afectación.

9. Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire.

Salvo en el caso de las dependencias y/o locales que, por su peculiar destino, puedan ser cerrados, queda expresamente prohibida la ventilación exclusivamente mecánica de las dependencias destinadas a la permanencia de personas.

Toda instalación de ventilación o renovación forzada de aire atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

10. Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.

Todas las edificaciones que cuenten con locales o viviendas para cuyo acceso se deban salvar desde el acceso común del edificio desniveles superiores o iguales a 2 plantas o una altura mayor a 6 metros, y todos aquellos de pública concurrencia con más de una planta, deberán disponer de ascensor.

Quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesiten de dicha instalación.

Podrán instalarse montacargas y/o montacoches en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio, cumpliendo las disposiciones establecidas en la presente normativa.

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

Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afección, y especialmente se atenderá a las disposiciones contenidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a Personas con Discapacidad en Andalucía, y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

11. Evacuación de aguas.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación, sobre la base de criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y debiendo cumplir además las determinaciones contenidas en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada.

En cualquier caso la evacuación de aguas pluviales deberá resolverse de forma interior, quedando prohibida la expulsión directa a la vía pública.

12. Evacuación de humos y gases.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni por patios de manzana, debiendo hacerlo por el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue.

En caso de que discurran a través de patios de luces y/o ventilación, deberán asegurar una distancia mínima de 0,60 metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos, debiendo quedar el conducto de ventilación incluido dentro de un cerramiento de protección integrado en el patio.

Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta, tratando, en el caso de que sean varios los conductos, de agruparlos evitando la dispersión de estos elementos en cubierta.

En el caso de edificios existentes que no contaran con dichos conductos y, siempre que existiere oposición por la comunidad de propietarios a efectos de su instalación por el interior del edificio, en los que se viniere ejerciendo una actividad, amparada por la correspondiente licencia municipal de apertura, que precisara de la evacuación de humos y olores, se podrá permitir como medida correctora la instalación de un sistema de depuración de humos y olores, previa petición y estudio, y sujeta a las condiciones que se determinen.

13. Instalación de hidrantes

1. Deben contar con la instalación de al menos un hidrante los siguientes edificios o establecimientos:

- Con carácter general, todo edificio cuya altura de evacuación descendente o ascendente sea mayor que 28 m o que 6 m, respectivamente.
- Los cines, teatros, auditorios y discotecas con superficie construida comprendida entre 500 y 10.000 m².
- Los recintos deportivos con superficie construida comprendida entre 5.000 10.000 m²
- Los de uso comercial o de Garaje o Aparcamiento, con superficie construida comprendida entre 1.000 y 10.000 m².
- Los de uso Hospitalario o Residencial, con superficie construida comprendida entre 2.000 y 10.000 m².
- Los de uso Administrativo, Docente o Vivienda, con superficie construida entre 5.000 m² y 10.000 m².
- Cualquier edificio o establecimiento de densidad elevada conforme al apartado 6.1 de esta norma básica no mencionado anteriormente, con superficie construida comprendida entre 2.000 m² y 10.000 m².

Los anteriores edificios o establecimientos deben contar con un hidrante más por cada 10.000 m² adicionales de superficie construida o fracción.

2. Los hidrantes de la red pública pueden tenerse en cuenta a efectos de cumplimiento de las dotaciones indicadas en el punto anterior. En cualquier caso, los hidrantes que protejan a un edificio deberán estar razonablemente repartidos por su perímetro, ser accesibles para los vehículos del servicio de extinción de incendios y, al menos, uno de ellos debe estar situado a no más de 100 m de distancia de un acceso al edificio.

3. Podrá eximirse de la obligatoriedad de dicha instalación de hidrantes en los casos en que así se estime por los Servicios Municipales de Extinción de Incendios, con la emisión del correspondiente informe

artículo 18

Condiciones ambientales de los edificios.

1. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones y sus instalaciones, cualquiera que sea la actividad a la que se destinen, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, de humos y partículas, o por sus vertidos líquidos o gaseosos.

2. Ámbito de aplicación.

Las condiciones establecidas en este artículo serán de aplicación en las obras de nueva planta, en las de rehabilitación y en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no suponga una desviación importante en los objetivos de las mismas.

La administración municipal podrá requerir a los titulares del inmueble para que efectúen las obras necesarias que permitan la adaptación del mismo a las condiciones establecidas en las presentes normas.

Se cumplirán las condiciones ambientales establecidas por la normativa y/u ordenanzas municipales, así como por las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

3. Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.

1. Sobre la edificación en Suelo urbano y urbanizable sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la vigente Ley Andaluza 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, y el vigente Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre), o legislaciones y reglamentos que las suplieran.

Podrán igualmente instalarse aquellas actividades que en virtud del cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente de aplicación citada dispongan de las medidas apropiadas de corrección y/o prevención.

2. Además, para que una actividad pueda permitirse sobre una edificación en Suelo urbano y urbanizable, la misma deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.

b) No utilizar en el desarrollo de la actividad elementos químicos que produzcan molestias a terceros.

c) Eliminar hacia el exterior emanaciones directas de gases y vapores molestos hacia terceros.

d) Disponer la maquinaria instalada de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no causen molestias a terceros.

e) Cumplir las condiciones sobre ruidos y vibraciones admisibles, conforme a las ordenanzas municipales y normativas sectoriales vigentes de afección.

f) Cumplir las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

4. Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.

Se deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación sectorial vigente de aplicación.

5. Fomento de eficiencia energética.

El Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza municipal, o modificación puntual de la presente, incorporará de conformidad con las directrices emanadas de la por la Comunidad Autónoma, aquellas normas urbanísticas que fomenten la eficiencia energética, el fomento de la promoción de viviendas de nueva planta energéticamente eficientes y de la mejora de la eficiencia energética en la rehabilitación de viviendas.

artículo 19

Condiciones estéticas de la edificación.

1. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

2. Ámbito de aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal,

en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales para la edificación, en la normativa de protección y en las condiciones particulares de regulación de cada calificación.

3. Condiciones de adaptación al entorno.

Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización con su entorno. La administración municipal podrá exigir la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejado el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.

Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración de la vegetación existente de interés, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.

La administración municipal podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana.

La administración municipal podrá también, a través de la redacción de las oportunas ordenanzas municipales, establecer criterios selectivos y/o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos.

4. Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en estas Normas, así como a las especificadas en las condiciones particulares para cada zona, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.

Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria.

En todo caso, las obras de rehabilitación atenderán a las condiciones establecidas en la normativa de protección del presente documento.

2. Para preservar la buena imagen urbana, no se permitirá el uso de tendadero en espacios expuestos al exterior, debiendo disponer todas las nuevas edificaciones de nueva planta de un espacio protegido de la visión desde el exterior que permita este fin. En caso de ubicarse en fachada, o con huecos abiertos al exterior, dichos huecos deberán ser tratados con cerramientos a base de lamas, celosías o similares, que permitan la ventilación sin ser permeables a la visión directa desde el exterior.

5. Composición y materiales de las fachadas.

Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales en planta baja si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia.

Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio.

Los huecos practicables de la fachada quedarán separados de los linderos una distancia no inferior a 60 centímetros, a excepción de los escaparates de los locales comerciales y las puertas de acceso a garajes.

La utilización de bloques de hormigón para acabado, y las fachadas total o parcialmente alicatados, requerirán informe previo de los Servicios Técnicos Municipales, basado en el emplazamiento de la obra, tipo y modelo del material concreto a emplear y elemento concreto a tratar con dicho material.

En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.

Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

6. Modificaciones de fachadas existentes.

1. El presente artículo será exclusivamente de aplicación sobre edificios no catalogados, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un proyecto técnico que garantice el tratamiento unitario del conjunto arquitectónico y su adecuación al entorno y lugar donde se ubica.

2. Igualmente podrá procederse al cerrado de terrazas y balcones existentes, siempre y cuando responda a un proyecto técnico, que cumpliendo con el resto de normas, actúe sobre la totalidad de la fachada produciendo una solución unitaria de la misma. Dicho proyecto será presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico y/o individualizado de terrazas o balcones existentes, siendo necesario presentar acuerdo de la comunidad de propietarios donde se apruebe una solución concreta que habrá de ser respetada por todos los vecinos.

7. Soportales.

En aquellas zonas o calificaciones donde el planeamiento permita la disposición de soportales en la edificación, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento con los elementos verticales de apoyo.
- b) Su ancho interior libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- c) La altura libre mínima y la altura máxima corresponderán a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de la correspondiente calificación.

8. Zócalos.

Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúe, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

Se recomienda el empleo de materiales pétreos naturales en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada.

Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales característicos de interiores, tales como cerámicos, vidriados, terrazos, etc.

No obstante junto con la solicitud de licencia se aportará propuesta de material concreto a emplear, a fin de ser evaluado por la comisión técnica municipal.

El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada un máximo de cinco (5) centímetros.

9. Cuerpos Volados.

1. Definiciones

Se entiende por cuerpos volados, los cuerpos de la edificación que sobresalen del plano de fachada, pudiendo ser :

a) Cuerpos Volados Cerrados.

Son cuerpos volados que mantienen cerrados todos sus lados al exterior, pudiendo disponer huecos o ventanales.

b) Miradores Acristalados.

Son cuerpos volados que mantienen cerrados todos sus lados al exterior, pero a diferencia de los definidos anteriormente, deben además cumplir la exigencia de que estos cerramientos al exterior estarán constituidos íntegramente por paramentos acristalados.

c) Balcones o Voladizos Abiertos.

Cuerpos volados con al menos el lado de mayor dimensión abierto en toda su longitud al exterior, con una altura superior a 1,20 m por encima de la barandilla o pretil de protección en su caso. Pueden ser cubiertos o no.

d) Elementos Salientes.

Son partes integrantes de la edificación, o sus elementos constructivos - aleros, cornisas,...- no habitables ni ocupables, que poseen carácter fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de edificación.

2. Regulación

a) Condiciones Generales

Sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial con los vuelos definidos en la presente norma.

El saliente máximo desde el plano de fachada se establece en la presente Norma a partir de los anchos de calle y el tipo de cuerpo volado.

En las Zonas o calificaciones en las que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse dicho espacio con cuerpos volados.

No se permiten cuerpos volados en planta baja, debiendo quedar el punto más bajo de dichos cuerpos por encima de una altura de 3,30 m medidos desde la cota de referencia, y el saliente deberá quedar remetido al menos 0,25 metros respecto de la línea del borde externo de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y/o cualquier elemento de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.

Todos los cuerpos volados, a excepción de los definidos como elementos salientes, deberán separarse de las fincas contiguas una distancia igual al saliente y como mínimo 0,60 metros.

En el caso de edificaciones que formen esquina con otra contigua de diferente promoción y/o propiedad, la distancia a la esquina será el doble de la del vuelo permitido, incluidos los cuerpos salientes.

b) Condiciones según tipo de vuelo.

1. Cuerpos Volados Cerrados.

Sólo se permite sobresalir de línea de fachada con cuerpos volados cerrados en aquellas fachadas que den a calle de ancho no inferior a 6 metros.

A partir de este ancho de calle se definen los salientes máximos permitidos a partir de la línea de fachada:

- En calles de ancho comprendido entre 6 y 10 metros, el vuelo máximo será de 0,50 metros.

- En calles de ancho comprendido entre 10 y 15 metros, el vuelo máximo será de 0,80 metros.

- En calles de ancho comprendido entre 15 y 25 metros, el vuelo máximo será de 1,10 metros.

- En calles de ancho superior a 25 metros, el vuelo máximo será de 1,5 m, siempre que además se cumpla que cualquier punto del cuerpo cerrado que vuele más de 1 m, está situado por encima de una distancia superior a 4,00 metros desde la cota de referencia.

- No se impone limitación a la longitud del vuelo a lo largo de la fachada, pudiendo ser del 100%, con la limitación de la separación a fincas colindantes definida en puntos anteriores.”

2. Miradores acristalados.

Podrán sobresalir de la alineación oficial en el mismo modo en el que lo hacen los cuerpos volados cerrados, con la diferencia de que en calles de ancho inferior a 6 metros podrán implantarse miradores acristalados de vuelo máximo 0,30 metros, en una longitud máxima del 30 % de la total de la fachada.

3. Balcones o Voladizos abiertos.

Se permite sobresalir de la alineación oficial con el empleo de balcones o voladizos abiertos con las siguientes condiciones:

- El saliente, que se contará a partir del paramento de fachada, queda limitado a una longitud máxima del 10 % del ancho de la calle en la que se emplaza, con un máximo de 1,20 metros.

- Para calles de ancho superior a 25 m el vuelo podrá alcanzar una longitud de 1,60 metros siempre que se cumpla además que la distancia vertical entre cualquier punto del vuelo y la cota de referencia es superior a 4 metros.

- No se impone limitación a la longitud del vuelo a lo largo de la fachada, pudiendo ser del 100%, con la limitación de la separación a fincas colindantes definida en puntos anteriores.”

4. Elementos Salientes.

Podrán sobresalir de la alineación oficial 10 cm. más que los balcones o voladizos abiertos siguiendo los mismos criterios de vuelo en función del ancho de la calle.

10. Marquesinas y toldos.

La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de 3,30 metros, debiendo en todo caso quedar remetidos respecto de la línea de borde exterior de acera cuando menos 0,25 metros.

Se admiten elementos colgantes no rígidos para los toldos que dejen una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de 2,5 metros. Con carácter general quedan prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera, salvo que sean desmontables y estén provistos de tapa para cubrir el hueco del empotramiento. En

este último caso, será preceptivo informe de los Servicios Técnicos Municipales basado en la situación y condiciones de ocupación de espacio público tendente, entre otras, a garantizar que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal

11. Portadas, escaparates y anuncios.

En la decoración de plantas bajas de las edificaciones, la alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 metros con ningún elemento.

Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, rótulos, escaparates o anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, respetando los huecos de portales y/o locales propios y/o colindantes.

Los vuelos de rótulos y muestras no rebasarán las dimensiones fijadas para los elementos salientes en las presentes Normas.

Se atenderá en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las distintas ordenanzas municipales que se dicten al efecto.

12. Medianerías.

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al entorno en fachadas visibles desde la vía pública; ya sea por el mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura del edificio y resultar medianerías al descubierto, así como en jardines o espacios libres particulares por ser visibles desde la vía pública. El incumplimiento injustificado habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las medidas a que se refiere el artículo 158.2 de la LOUA.

Igualmente el Ayuntamiento podrá elaborar una ordenanza que regule las condiciones estéticas de tratamiento de las medianerías, pudiendo exigir la adaptación de las mismas a los propietarios de los correspondientes inmuebles y actuar, en caso de desistimiento de éstos, mediante ejecución subsidiaria.

13. Cubiertas.

La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de calificación, y/o normativa de protección correspondiente.

En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas el ángulo de inclinación máxima admisible será de 45°

Para cubiertas singulares deberá tramitarse un Estudio de Detalle que estudie entre otros aspectos, los volúmenes y su impacto visual en el medio urbano.

Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.

La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público.

14. Cercado de solares y cerramientos de parcelas.

Tanto los solares, como aquellos otros terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros.

Los cerramientos de parcelas, hacia vial o espacio público o hacia fincas colindantes, responderán a las condiciones particulares de calificación y/o normativas de protección de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura de tres (3) metros.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar al propietario para destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, que en cualquier caso deberá cesar y en su caso, las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La dedicación del solar a este uso provisional no es óbice para el cumplimiento por el propietario de los deberes legales que dimanen de la normativa urbanística.

15. Protección de elementos naturales y vegetales.

El arbolado existente, sea de titularidad pública o privada, deberá ser protegido y conservado. Sólo se autorizará la eliminación de ejemplares por causas justificadas, previo informe favorable emitido al efecto, procurándose que afecten a los de menor edad y porte, y exigiéndose al responsable, en cualquier caso, su trasplante o sustitución por nuevos ejemplares, todo ello en los términos previstos en la Norma 147 del PGOU.

Capítulo 3

Calificaciones de la Edificación

Sección 1ª: Disposiciones Generales

artículo 20

Condiciones particulares de calificación. Ámbito de aplicación

1. En el ámbito del PGOU se consideran usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones y/o instalaciones construidas sobre los Suelos considerados aptos para la edificación. Se regulan en esta Ordenanza y de conformidad con las previsiones del Planeamiento, las condiciones a que deben ajustarse los edificios en función de su localización y usos permitidos.

Las condiciones particulares de calificación son las Ordenanzas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de la edificación.

2. Los suelos a los que el plan General o el planeamiento que lo desarrolle les asigne una de las calificaciones global o pormenorizada de las contenidas en dicho planeamiento, deberán cumplir la ordenanza específica correspondiente a la calificación asignada.

3. Las condiciones que se señalan para los usos de la edificación serán de aplicación sobre todas las obras de nueva edificación, sobre las de reforma (restauración, rehabilitación, reestructuración y/o acondicionamiento) en las partes y condiciones que les afecten, y sobre las de conservación cuando su aplicación no suponga una desviación importante de los objetivos de las mismas.

artículo 21

Calificaciones contempladas en PGOU.

1. El PGOU distingue las siguientes calificaciones en Suelo urbano:

a) Residencial. Unifamiliar o Plurifamiliar:

- Residencial unifamiliar adosada. Existente y Nueva Creación.
- Residencial unifamiliar aislada y pareada. Existente y Nueva Creación.
- Residencial en manzana cerrada. Existente y Nueva Creación.
- Residencial plurifamiliar en bloque abierto. Existente y Nueva Creación.
- Residencial plurifamiliar en bloque aislado. Existente y Nueva Creación.
- Residencial unifamiliar en poblado de colonización.
- Residencial unifamiliar en núcleo rural.
- Residencial en Área de Reforma Unifamiliar Adosada
- Residencial en Área de Reforma Manzana Cerrada
- Residencial en Área de Reforma Bloque Abierto.

b) Industrial

- Gran Industria.
- Mediana y pequeña industria y almacenes
- Industria escaparate.
- Agroindustrial.

c) Terciario

- Edificación Terciario Comercial.
- Edificación Terciario No Comercial

d) Equipamiento Comunitario

- Edificación de equipamiento

artículo 22

Condiciones comunes a los usos de la edificación.

Todos los usos a implantar en las edificaciones cumplirán con las determinaciones contempladas en el PGOU, así como con las condiciones generales de la edificación y las determinaciones correspondientes a las diversas calificaciones establecidas en esta Ordenanza.

Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados en el presente documento se asimilarán a aquellos que funcionalmente les sean más próximos.

Todos los usos de la edificación, y las actividades que conllevan aparejados, contemplados así como los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente de afección, y específicamente, a las Ordenanzas municipales recogidas en el presente documento que limitarán, en su caso, la posibilidad de implantación o la intensidad de los mismos.

artículo 23

Usos posibles de la edificación bajo rasante.

Bajo rasante sólo podrán implantarse los siguientes usos:

- a) Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes.
- c) Los usos no residenciales funcionalmente compatibles de cualquier otro que estuviese implantado sobre rasante en el mismo edificio disponiendo de acceso común.

artículo 24

Edificios o locales con varios usos

Cuando en una misma edificación se desarrollen dos o más actividades, cada una de las mismas cumplirá con las condiciones establecidas para su uso respectivo.

Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.

Sección 2ª: Compatibilidad de Usos de la Edificación

artículo 25

Norma General de Compatibilidad de Usos.

Los usos de la edificación podrán ser implantados en las diferentes calificaciones definidas en la presente Ordenanza, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el presente artículo.

Se define con un coeficiente el grado máximo de implantación de cada uso en las calificaciones con las que son compatibles. Dicho coeficiente expresa el porcentaje máximo de m² útiles, del total permitido en la edificación, que podrán destinarse al uso compatible definido.

artículo 26

Residencial

a) Residencial Unifamiliar

- Residencial unifamiliar adosada existente y nueva creación: 100%
- Residencial unifamiliar aislada/pareada existente y nueva creación: 100%
- Residencial unifamiliar en poblado de colonización: 100%
- Residencial unifamiliar en núcleo rural: 100%
- Residencial Manzana cerrada existente y nueva creación: 100%*
 - *Salvo en zona comercial donde no se admite este uso en planta baja.
- Gran industria: < 2%*
 - *Se admite una vivienda para guardia y custodia de las instalaciones con superficie máxima de 100 m² útiles.
- Equipamiento comunitario: ≤ 1%*
 - *Se admitirá una vivienda para guardia de las instalaciones en aquellas que así lo necesiten.

b) Residencial Plurifamiliar

El uso Residencial Plurifamiliar podrá darse en las siguientes calificaciones de suelo:

- Residencial en manzana cerrada existente y nueva creación: 100%*
 - *Salvo en planta baja de las zonas definidas como zona comercial y en aquellos suelos donde el planeamiento de desarrollo imponga tal condición.
- Residencial residencial en bloque abierto existente y nueva creación: 100%*
 - *Salvo en plantas baja de las zonas definidas como zona comercial y en aquellos suelos donde el planeamiento de desarrollo imponga tal condición.
- Residencial en Bloque aislado existente y nueva creación: 100%*

*Salvo en las zonas donde específicamente el planeamiento impone alguna restricción a las plantas bajas.

artículo 27

Industrial

a) *Uso gran industria*

-En calificación industrial gran industria 100%

b) *Uso pequeña mediana industria*

En suelos calificados como:

-Edificaciones de la gran industria: 100%

-Edificaciones de la mediana y pequeña industria y almacenes: 100%

-Edificaciones de la industria escaparate: 100%

c) *Uso almacén*

-Residencial manzana cerrada existente o nueva creación:

Sobre rasante 25%*

Bajo rasante 100%*

*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Residencial plurifamiliar en Bloque abierto existente o nueva creación: 25%*

* En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Edificación agro industrial: 100%

-Edificación de la gran industria: 100%

-Edificación de la mediana y pequeña industria y almacenes: 100%

-Edificación de la industria escaparate: 100%

-Edificación terciario comercial: 50%*

*Vinculado a la actividad comercial principal.

-Edificación terciario no comercial: 25%*

*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o

artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Edificación equipamiento comunitario: 25%*

*Ligado a la actividad del equipamiento.

d) *Pequeños Talleres*

-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación: <25%*

*No en zonas comerciales. Siempre en planta baja. Siempre menos de 250m² útiles.

-Residencial plurifamiliar en bloque abierto existente y nueva creación: <25%*

*No en zonas comerciales. Siempre en planta baja. Siempre menos de 250m² útiles.

-Residencial unifamiliar en núcleo rural: <50%*

*Siempre en planta baja. Siempre menos de 250m² útiles.

-Edificaciones de la gran industria: 100%

-Edificaciones de la mediana y pequeña industria: 100%

-Edificaciones de la industria escaparate: 100%

-Edificaciones terciario comercial: 25%*

*Inferior a 250m² útiles. No en zonas comerciales, en planta baja.

-Edificaciones terciario no comercial: 25%*

*Inferior a 250m² útiles. No en zonas comerciales, en plantas bajas o sótanos.

e) *Talleres Artesanales*

-Residencial unifamiliar adosada existente y nueva creación: 100%

-Residencial unifamiliar aislada/pareada existente y nueva creación: 100%

-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación: 25%*

*Sólo en planta baja

-Residencial plurifamiliar bloque abierto existente y nueva creación: 25%*

*Sólo en planta baja.

-Residencial unifamiliar en poblado colonización: 100%

-Residencial unifamiliar en núcleo rural: 100%

-Edificación de la gran industria: 100%

-Edificación de la mediana y pequeña industria y almacén: 100%

-Edificación de la industria escaparate: 100%

-Edificación terciario comercial: 25%

-Edificación terciario no comercial 25% *
 *Sólo en planta baja

f) Agroindustrial

-Edificación agroindustrial: 100%
 -Edificación de la gran industria: 100%
 -Edificación de la mediana y pequeña industria y almacén: 100%
 -Edificación de la industria escaparate: 100%

artículo 28

Terciario

1. Terciario Comercial

a) Centros comerciales integrado (uso exclusivo)

-Terciario Comercial 100%

b) Gran establecimiento comercial/grandes superficies(uso exclusivo)

-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación: 100% *
 *Salvo en el centro comercial existente donde no se admite uso exclusivo comercial.

-Residencial plurifamiliar bloque abierto existente y nueva creación: 100% *
 *Salvo en el centro comercial existente donde no se admite uso exclusivo comercial.

-Residencial plurifamiliar bloque aislado existente y nueva creación: 100%

-Edificación terciario comercial: 100%

c) Superficies Medias(uso exclusivo)

-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación: 100% *
 *Salvo en el centro comercial existente donde no se admite uso exclusivo comercial.

-Residencial plurifamiliar bloque abierto existente y nueva creación: 100% *
 *Salvo en el centro comercial existente donde no se admite uso exclusivo comercial.

-Residencial plurifamiliar bloque aislado existente y nueva creación: 100%

- Residencial unifamiliar en núcleo rural 100%

-Edificación terciario comercial: 100%

d) Comercio local de gran superficie (uso no exclusivo)

-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación: ≤ 50%

-Residencial plurifamiliar en bloque abierto existente y nueva creación ≤ 50%

-Residencial plurifamiliar en bloque aislado existente y nueva creación ≤ 50%

-Edificación agroindustrial: 10% *

*Exclusivamente para comercio de productos relacionados con la actividad agroindustrial.

-Edificación de la gran industria: 5% *

*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.

-Edificación de la mediana y pequeña industria y almacén: 10% *

*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.

-Edificación de la industria escaparate: 20% *

*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.

- Edificación terciario no comercial. 25% *

* Sólo planta baja.

-Edificación terciario comercial: 100%

e) Local Comercial. Comercio Local (uso no exclusivo)

-Residencial unifamiliar adosada existente y nueva creación: 50% *

*Sólo en planta baja.

-Residencial Manzana cerrada existente y nueva creación: ≤ 50%

-Residencial plurifamiliar bloque abierto existente y nueva creación: ≤ 50%

-Residencial plurifamiliar bloque aislado existente y nueva creación: ≤ 50%

-Residencial unifamiliar en núcleo rural: ≤ 50%

-Edificación agroindustrial: 10% *

*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.

-Edificación de la industria escaparate: 20% *

*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.

-- Edificación terciario comercial 100%

-Edificación terciario no comercial: 25% *

*Sólo locales de planta baja.

-Edificación equipamiento comunitario: 5% *

*Relacionado con la actividad del equipamiento.

f) Instalación suministro de combustible (gasolinera)

-Edificación de la mediana y pequeña industria:	100%
-Edificación terciario comercial:	10%*
*Sólo en terciario comerciales específicamente indicados con la pormenorización de instalación de suministro de combustible, y en aquellas que por ley sea obligatoria la dotación de punto de suministro de combustible.	

2. Terciario No Comercial

a) Oficinas

-Residencial unifamiliar adosada existente y nueva creación:	100%
-Residencial unifamiliar aislada/pareada existente y nueva creación:	100%
-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación:	100%*
*En centro comercial máximo 50%	
-Residencial plurifamiliar en bloque abierto existente y nueva creación:	100%*
*En centro comercial máximo 50%	
-Residencial plurifamiliar en bloque aislado existente y nueva creación:	100%
-Residencial unifamiliar en núcleo rural:	100%
-Edificación agroindustrial:	100%
-Edificación de la gran industria:	100%
-Edificación de la mediana y pequeña industria:	100%
-Edificación de la industria escarapate:	100%
-Edificación terciario comercial:	50%
-Edificación terciario no comercial:	100%

b) Hospedaje

-Residencial unifamiliar adosada existente y nueva creación:	100%
-Residencial unifamiliar aislada/pareada existente y nueva creación:	100%
-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación:	100%
-Residencial plurifamiliar en bloque abierto existente y nueva creación:	100%
-Residencial plurifamiliar en bloque aislado existente y nueva creación:	100%
-Residencial unifamiliar en poblado de colonización:	100%
-Residencial unifamiliar en núcleo rural:	100%
-Edificación de la industria escarapate:	100%
-Edificación terciario comercial:	50%
-Edificación terciario no comercial:	100%

c) Recreativo

-Residencial unifamiliar adosada existente y nueva creación:	100%*
*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimiento.	
-Residencial unifamiliar aislada/pareada existente y nueva creación:	100%*
*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. establecimientos de esparcimiento separadas un mínimo de 250m de usos residencial y equipamientos sanitarios y hospedaje.	
-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación:	100%*
*En centro comercial máximo 50%.Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimiento.	
-Residencial plurifamiliar en bloque abierto existente y nueva creación:	100%*
*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. Establecimientos de esparcimiento separadas un mínimo de 250 m de usos residencial y equipamientos sanitarios y hospedaje.	
-Residencial plurifamiliar en bloque aislado existente y nueva creación:	100%*
*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. Establecimientos de esparcimientos sólo no uso exclusivo y separadas de cualquier edificación residencial y equipamientos sanitarios y hospedaje en un mínimo de 250m.	
-Residencial unifamiliar en poblado de colonización:	100%*
*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimiento.	
-Residencial unifamiliar en núcleo rural:	100%*
*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. Establecimientos de esparcimientos sólo no uso exclusivo y separadas de cualquier edificación residencial y equipamientos sanitarios y hospedaje en un mínimo de 250m.	
-Edificación agroindustrial:	10%*
*Actividades motivadas por la propia actividad como bares y restaurantes.	
-Edificación de la gran industria:	10%*
*Actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes.	

- Edificación de la mediana y pequeña industria y almacén: 100%*
* Sólo actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes. Actividades relacionadas con el ocio que por su naturaleza no deben emplazarse en casco urbano residencial.
- Edificación de la industria escaparate: 100%*
* Sólo actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes. Actividades relacionadas con el ocio y recreo generadoras de una buena imagen urbana..
- Edificación terciario no comercial: 100%*
*Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como hotel, en cuyo caso sólo 25% de recreativo.

d) Garaje

- Residencial unifamiliar adosada existente y nueva creación.
En planta baja y sótano.
- Residencial unifamiliar aislada/pareada existente y nueva creación.
En planta baja y sótano.
- Residencial manzana cerrada existente y nueva creación.
En plurifamiliar zona comercial sólo en sótano.
En unifamiliar zona comercial en sótano y una plaza máximo en planta baja.
En zona no comercial en planta baja y sótano.
- Residencial plurifamiliar en bloque abierto existente y nueva creación:
En zona comercial sólo en sótano.
En zona no comercial sótano y planta baja.
- Residencial plurifamiliar en bloque aislado existente y nueva creación:
En planta sótano/semisótano y/o planta baja, siempre que ésta no esté alineada a vial.
- Residencial unifamiliar en poblado colonización.
En planta baja.
- Residencial unifamiliar en núcleo rural.
En planta baja o sótano.
- Edificación agroindustrial.
En planta baja y sótano.
- Edificación de la gran industria.
En planta baja y sótano.
- Edificación de la mediana y pequeña industria y almacén.

- Planta baja y sótano.
- Edificación de la industria escaparate.
Planta baja y sótano.
- Edificación terciario comercial.
Planta baja y sótano.
- Edificación terciario no comercial.
En zona comercial en planta sótano. En zona no comercial en planta baja y sótano.
- Edificación equipamiento comunitario.
Dependiendo del uso concreto sólo en planta sótano o en sótano y bajo.

artículo 29

Equipamiento

Podrá implantarse en todas las calificaciones cuando así lo permita la legislación sectorial aplicable.

Capítulo 4.

Ordenanza Particular de la Edificación Residencial

Sección 1ª: Disposiciones Generales

artículo 30

Tipos de vivienda: definiciones y condiciones para su implantación.

Se entiende por uso exclusivo de vivienda, a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento familiar con carácter exclusivo que ocupa la totalidad de un inmueble. Según albergue una o más viviendas será de carácter unifamiliar o plurifamiliar, respectivamente. Este uso de la edificación es posible en edificios ubicados sobre Suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

Se entiende por uso no exclusivo de vivienda a aquel uso residencial de la edificación, consistente en el alojamiento familiar que se desarrolla sobre un inmueble que alberga otros tipos de actividades. Este uso de la edificación podrá implantarse como uso dominante de la edificación sobre suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o

vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

También podrá implantarse como uso compatible de otro dominante sobre un mismo inmueble, sólo en el caso de uso no exclusivo de vivienda plurifamiliar, y siempre que así lo permitan las condiciones de usos de esta Ordenanza conforme al PGOU.

Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda unifamiliar o plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los usos compatibles establecidos para las distintas calificaciones.

artículo 31

Condición de vivienda exterior.

Toda vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones que le otorgan la condición de vivienda exterior:

- a) Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación –estancias, dormitorios, despachos y cocinas– tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa.
- b) Al menos dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre de dominio y uso público, sobre patio de manzana que cumpla con las dimensiones exigidas en la presente normativa o sobre espacio libre de parcela en caso de edificaciones aisladas.

La longitud de fachada mínima al exterior (según condiciones anteriores) por vivienda será de:

- En suelo Urbano con Calificaciones *Existentes*.
 - 5 m. para edificaciones plurifamiliares.
 - 6 m. para edificaciones unifamiliares.
- En suelo Urbano o Urbanizable con Calificaciones *Nueva Creación*
 - 6 m. para edificaciones plurifamiliares.
 - 7 m. para edificaciones unifamiliares.

En caso de viviendas desarrolladas en dos plantas dentro de una edificación plurifamiliar (viviendas tipo duplex), la longitud mínima de fachada exterior podrá descomponerse al 50% entre las dos plantas.

Para viviendas plurifamiliares desarrolladas en esquina, podrá descomponerse la longitud entre las dos fachadas que configuran la esquina, siempre que la distribución interna permita la disposición de dos habitaciones vivideras al frente de fachada.

En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco al exterior en la pieza principal que dispondrá de al menos 3,5 metros de fachada al exterior.

Las condiciones de longitud de fachada mínima exterior por vivienda tienen carácter de obligatorio, contemplándose como excepción el caso de solares catastrales existentes con linderos frontal inferior a la dimensión mínima de fachada exigida.

artículo 32

Programa funcional y superficie mínima de las viviendas.

1.- La vivienda mínima dispondrá de estancia-comedor-cocina, un dormitorio principal y un cuarto de baño completo, con una superficie útil no inferior a 45 m², no computando en esta superficie la correspondiente a terrazas, balcones, ni espacios anejos ni comunes.

No obstante, podrán disponerse apartamentos compuestos por un sólo espacio habitable de estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo, con superficie útil no inferior a los treinta y cinco (35) metros cuadrados, (dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, ni espacios anejos ni comunes), siempre que el número de apartamentos de estas características a implantar dentro del edificio sea inferior al 20 % del número total de viviendas (incluidos los apartamentos).

Las superficies útiles mínimas de las distintas estancias que componen una vivienda serán las establecidas en la normativa de Viviendas de Protección Oficial (VPO).

No obstante, en caso de viviendas de autopromoción, en las que el diseño de un programa funcional personalizado así lo justifique, podrá exceptuarse del cumplimiento de dichas superficies mínimas

2.- Toda vivienda dispondrá de un lugar destinado a tendedero. Dicho lugar podrá ser un patio interior, reserva de espacio en cubierta que habrá de asignar a cada vivienda o una estancia ventilada específica para este uso. En caso de ubicarse en fachada o con huecos al exterior, deberán ser tratados con cerramientos tipo lamas, celosías o similar, que permitan la ventilación sin ser permeables a la visión directa desde el exterior.

No podrán destinarse a este uso zonas expuestas al exterior o situadas bajo rasante.

3.- Para viviendas promovidas en régimen de protección oficial, en relación con las superficies mínima de las viviendas, se estará a lo señalado en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que fijase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

artículo 33

Altura libre de plantas con usos de viviendas.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta

y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de la misma, pudiendo reducirse a un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en el resto de la misma.

artículo 34

Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente (Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Condiciones de Protección Contra Incendios, Telecomunicaciones,....)

artículo 35

Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda.

1. Todos los edificios con uso dominante de viviendas plurifamiliares en los que para acceder a alguna de ellas haya de salvarse desde el acceso común desniveles iguales o superiores a dos plantas y/o una altura superior a 6 metros, deberán disponer de ascensor.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

artículo 36

Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda.

1) Tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar, se dispondrá de una plaza por vivienda o por oficina, en el caso de que las hubiera.

2) En zona definida como Zona Comercial, así como para todas las zonas calificadas como de Nueva Creación, la reserva será:

Para plurifamiliares la mayor de:

- 1 plaza por vivienda más una plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a otro uso complementario.

- 1 plaza por cada 100 m² construidos sobre rasante.

Para unifamiliares:

- 1 plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a otro uso complementario.

3) Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento ligadas a viviendas serán de 2,20 x 4,50 metros.

4) En todos los casos, la reserva se efectuará en interior de edificación.

5) En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

6) Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

-Los edificios de vivienda unifamiliar situados sobre parcelas de superficie inferior a cincuenta (50) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m.

-Los de uso dominante de vivienda plurifamiliar ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

-Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

7) En casos justificados de inviabilidad técnica para dar cumplimiento al número de plazas exigidas por la presente norma, se admitirá la reducción de un máximo de hasta 10 plazas, debiendo cumplirse las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento.

artículo 37

Definición de Centro Comercial

A efectos de la aplicación de las presentes Normas, se define como Centro Comercial el área delimitada por las calles Posta-Nueva-Plaza de la Aurora-C/ Obispo-C/ Notario Gómez Acebo-Avda. de la Constitución-Avda. de Salobreña-C/ Muralla-C/ Catalanes-C/ Cruz de Conchas-C/ Enrique Montero y C/ La Posta.

artículo 38

Definición de Zona Comercial

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se definen, por núcleos, las siguientes:

1. Motril

Está constituida por las calles incluidas en el Centro Comercial y, además, las siguientes: Calle Cruces / Camino de San Antonio / Calle Ancha / Calle Santísimo

Calle Enrique Martín Cuevas / Calle La Posta / Calle Francisco González Carrascosa
Calle Canteras / Calle Cuartel de Simancas / Rambla de Capuchinos / Avda. Pío XII

Calle Nueva / Calle Higuito / Calle Mainavas / Calle Fundición / C/ Ramón y Cajal
Calle Vilchez / C/ Vicario / C/ López Rubio / Calle Cuevas / Huerta de la Condesa
Calle Doctor Tercedor / Avda. Rodríguez Acosta / Avda. de Andalucía / Avda. de
Salobreña / Plaza San Sebastián / Calle Cañas / Calle Cartuja / C/ Enrique Montero
Calle Cruz de Conchas / Calle Catalanes / C/ Muralla / Calle San Rafael / Calle
Zapateros / Calle Cardenal Belluga / Calle Correo / Plaza de España / Plaza Díaz
Moreu / Calle Romero Civantos / Avda. de San Agustín / Calle Borde de la Acequia y
Calle Aguas del Hospital.

2. Torrenueva

Constituida por las vías denominadas Paseo Marítimo / Calle Real y Carretera de
Almería

3. Varadero – Santa Adela

Se incluyen en estos núcleos la C/ Julio Moreno y C/ Carrera del Mar.

4. Playa de Poniente

Camino del Pelaillo y transversales.

5. Calahonda

Paseo de la Playa y Avda. de los Geranios.

Sección 2ª: Calificaciones de la Edificación Residencial

artículo 39

Edificación Residencial Unifamiliar Adosada. Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Residencial Unifamiliar Adosada: Existente y Nueva Creación*, en los documentos gráficos del presente PGOU, y en los que el planeamiento de desarrollo proponga como tales.

La calificación Residencial Unifamiliar Adosada Existente, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano ordenado se pueda optar por esta calificación.

La calificación Residencial Unifamiliar Adosada de Nueva Creación, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Esta calificación no podrá ser implantada en las zonas definidas como Zonas Comerciales ni en el Centro Comercial, ni tampoco en las zonas que el planeamiento de desarrollo defina como tales.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas.

Dentro de esta calificación se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios, independientemente de que cada unidad de vivienda cuente a su vez con espacios libres de carácter privativos (vivienda unifamiliar adosadas en torno a patios de manzana, que cumplirán las condiciones específicas marcadas para estos patios)

Los parámetros urbanísticos definidos en el presente artículo serán de aplicación a los suelos calificados como Residencial en Área de Reforma Unifamiliar Adosada (RARADS), asimilándose a la edificación unifamiliar adosada de nueva creación

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Unifamiliar Adosada Existente:

-Superficie mínima: 80 m²

-Lindero frontal: 6 m.

b) Unifamiliar Adosada De Nueva Creación:

-Superficie mínima: 120 m²

- Lindero frontal: 7 m.

En caso de no llevarse a cabo parcelación unitaria por vivienda por desarrollarse la agrupación de viviendas en parcela única en régimen de división horizontal, se entiende que cada vivienda deberá desarrollarse sobre una superficie de suelo con idénticas condiciones dimensionales (superficie y linderos) a las definidas como parcela mínima. Como garantía, cada propietario tendrá una cuota de participación sobre la parcela equivalente a la parcela mínima. En estos casos, la parcela objeto de la actuación en conjunto tendrá el carácter de indivisible, y así se deberá hacer constar en el acuerdo de concesión de licencia.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este artículo.

3. Alineación a vial o espacio público.

1. Existirá un retranqueo de fachada de al menos 3 m. de la alineación exterior, excepto en los casos de parcelas integrantes de una manzana cerrada que deberán ajustarse a las condiciones particulares de la alineación, en función de la consolidación de esta. En ningún caso podrán generarse medianerías vistas.

2. Se deberán respetar las alineaciones existentes, y será obligatoria la alineación exterior con plano de cerca en fachada con las particularidades definidas en las condiciones estéticas de la presente calificación.

3. En el caso de sustituciones individualizadas de inmuebles en Suelo urbano ya edificado y que cuentan con la calificación de Residencial Unifamiliar Adosada Existente, la línea de edificación se dispondrá respetando el retranqueo de las edificaciones sustituidas, o se tomará el de las fincas colindantes en caso de modificarse. Si el de éstas tuviese valores diferentes, se tomará el de mayor dimensión, favoreciendo la disposición del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público.

4. Para la calificación de Residencial Unifamiliar Adosada no se admiten frentes continuos de fachadas y/o parcelaciones de longitud superior a:

- 60 metros en calificación existente
- 70 metros en calificación de nueva creación.

En caso de emplazarse en parcelas existentes de mayor tamaño deberá realizarse estudio de detalle bien para justificar la procedencia de su implantación o llevar a cabo la apertura de un vial o espacio público que ajuste las dimensiones máximas permitidas.

4. Altura

La altura máxima en unidades métricas será la establecida en las Normas Generales de la Edificación.

En cualquier caso la implantación de esta tipología deberá evitar la consolidación de medianerías vistas, debiendo adaptarse en los bordes adosados a las construcciones consolidadas adyacentes.

5. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las *Normas Generales de la Edificación*.

En el caso de edificaciones con ático, no podrá disponerse elemento construido alguno por encima de la cubierta de dicha planta ático.

6. Patios.

Se permiten los patios de parcela, con las condiciones expresadas para los mismos en el apartado referido a las *Normas Generales de la Edificación*.

En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas propias para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en las *Normas Generales de la Edificación*.

7. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación.

2. Los cerramientos de parcelas hacia vial o espacio público, deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía. Podrán situarse sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro; el conjunto no habrá de superar una altura de doscientos veinte (220) centímetros.

3. Los cerramientos de parcela hacia fincas colindantes serán opacos y deberán tener una altura máxima de: 220 centímetros medidos en el lindero desde la rasante interior de parcela de la vivienda de mayor cota y 360 cms. medidos en el mismo punto desde la rasante interior de parcela de la vivienda de menor cota.

4. La superficie generada con el retranqueo obligatorio no podrá ser ocupada por mas vuelos que los definidos como elementos salientes en las Ordenanzas Generales.

8. Condiciones particulares de uso.

Serán usos compatibles en esta calificación:, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica u otras limitaciones:

-Residencial unifamiliar:	100%
-Talleres artesanales:	100%
-Local comercial:	100%
-Oficinas:	100%
-Hospedaje:	100%
-Recreativo:	100%*
	*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos.
-Garaje:	100%*
	*En planta baja y sótano.
-Equipamiento comunitario:	100%

9. Reservas de aparcamiento. Particularidades.

Se cumplirá con lo establecido en las normas generales “*Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda*”.

En concreto se establece una reserva mínima de 1 plaza por vivienda que deberá ubicarse en interior de la edificación sin poder ocupar la zona de retranqueo obligatorio salvo en las excepciones previstas en la presente calificación.

Las plazas deberán contar con una dimensión mínima de 2,50 x 5,00 metros

En caso de viviendas con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

artículo 40

Edificación Residencial Unifamiliar Aislada Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Residencial Unifamiliar Aislada Existente* y *Nueva Creación* y *Residencial Unifamiliar Pareada Existente* y *Nueva Creación*, en los documentos gráficos del presente PGOU, y en los que el Planeamiento de desarrollo propongan como tales.

La calificación Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada Existente, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano ordenado se pueda optar por esta calificación.

La calificación Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada de Nueva Creación, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Esta calificación no podrá ser implantada en las zonas definidas como Zonas Comerciales ni en el Centro Comercial, ni tampoco en las zonas que el planeamiento de desarrollo defina como tales.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma, salvo en el caso de viviendas pareadas adosadas por un linderos.

En los casos de pareada deberán realizarse como una sola unidad formal y un único proyecto.

Si existieran medianerías en situación de consolidación, las nuevas construcciones deberán obligatoriamente adosarse a la medianería existente.

En el Barrio de Santa Cruz, considerado como un caso particular, las determinaciones que se establecen para esta calificación podrán ser modificadas mediante Estudio de Detalle. No obstante, se tenderá siempre a mantener los parámetros de ocupación, edificabilidad, retranqueos... existentes con anterioridad en la parcela a estudiar.

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Aisladas.

a.1. Calificación Existente.

- Superficie mínima: 300 m²

- Lindero frontal mínimo: 12 m.

a.2. Calificación Nueva Creación.

- Superficie mínima: 400 m²

- Lindero frontal mínimo: 15 m.

a.3. Calificación Aislada Especial (Villa Astrida)

- La existente en parcelario a la entrada en vigor del PGOU

b) Pareadas.

b.1. Calificación Existente.

- Superficie mínima: 250 m²

- Lindero frontal mínimo: 12 m.

b.2. Calificación Nueva Creación.

- Superficie mínima: 300 m²

- Lindero frontal mínimo: 12 m.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

En el caso concreto de Villa Astrida, no podrá realizarse segregación sin la tramitación previa de un Plan Especial.

3. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, y separada también del resto de linderos de la parcela. El valor de tales retranqueos, será:

a) Calificación Existente: 3 m. de todos los linderos

b) Calificación Nueva Creación:

- 5 m. del lindero frontal.

- 3 m. del resto de linderos.

2. En el caso de viviendas Pareadas, tales retranqueos no se darán, obviamente, en el lindero adosado.

3. El espacio de estos retranqueos no podrá ser ocupado por construcción alguna incluidos los vuelos, a excepción de los elementos salientes en todos los casos y de los cuerpos volados según las condiciones particulares de estética de la presente calificación.

4.Ocupación bajo rasante.

En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

5. Altura

1. La altura máxima en unidades métricas será la establecida en el apartado de *Normas Generales de la Edificación*

2. Se estará a lo dispuesto en el mencionado epígrafe para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida.

3. Se tomará como cota de referencia para medición de alturas, la rasante interior de parcela, tal como se define en las *Normas Generales de la Edificación*.

4. En el caso de parcelas con rasante interior en pendiente superior al 10%, se trasladará la altura máxima permitida en el lindero frontal hasta un fondo máximo de 10 m. contados a partir de dicho lindero.

6. Patios.

Los patios interiores, si existen, cumplirán las condiciones establecidas para los mismos en el apartado de *Normas Generales de la Edificación*

7. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

2. Se permiten cuerpos volados, de dimensión máxima de un (1) metro, en fachada principal, sobre el retranqueo obligatorio de cinco (5) metros desde la alineación exterior, en el caso de calificaciones de nueva creación.

3. Los cerramientos de parcelas hacia vial o espacio público, deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja, celosía o con seto vegetal. Podrán situarse sobre zócalo macizo de altura máxima de un (1) metro; el conjunto no habrá de superar una altura de doscientos veinte (220) centímetros.

4. Los cerramientos de parcela hacia fincas colindantes serán opacos y deberán tener una altura máxima de: 220 centímetros medidos en el lindero desde la rasante interior de parcela de la vivienda de mayor cota y 360 cms. medidos en el mismo punto desde la rasante interior de parcela de la vivienda de menor cota.

8. Condiciones particulares de uso.

Serán usos compatibles en esta calificación:

-Residencial unifamiliar: 100%

-Talleres artesanales: 100%

-Local comercial: 100%

-Oficinas: 100%

-Hospedaje: 100%

-Recreativo: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. Establecimientos de esparcimientos separadas un mínimo de 250m de usos residencial y equipamientos sanitarios y hospedaje.

-Garaje: 100%*

*En planta baja y sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

9. Reservas de aparcamiento. Particularidades.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales “*Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda*”.

En concreto se establece una reserva mínima de 1 plaza por vivienda que deberá ubicarse en interior de la edificación sin poder ocupar la zona de retranqueo obligatorio salvo en las excepciones previstas en la presente calificación.

Las plazas deberán contar con una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 metros.

En caso de viviendas con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

artículo 41

Edificación Residencial en Manzana Cerrada. Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a las zonas calificadas como *Residencial en Manzana Cerrada Existente* y *Nueva Creación*, en los documentos gráficos del PGOU, y en las que el Planeamiento de desarrollo proponga como tales.

La calificación *Residencial en Manzana Cerrada Existente*, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano ordenado se pueda optar por esta calificación.

La calificación *Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación*, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar o unifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

Podrán realizarse manzanas cerradas cuya construcción quede organizada en torno a un espacio privativo comunitario libre de edificación (patio de manzana). En este caso cumplirán con las determinaciones *Generales de la Edificación para Patio de Manzana*.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Los parámetros urbanísticos definidos en el presente artículo serán de aplicación a los suelos calificados como Residencial en Área de Reforma Manzana Cerrada (RARMC), asimilándose a la edificación residencial manzana cerrada de nueva creación

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada Existente:

Independientemente de su destino unifamiliar o plurifamiliar se establece como parcela mínima aquella con lindero frontal mayor o igual a 6 metros.

b) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación:

b.1. Unifamiliar

- Superficie mínima: 100 m²

- Lindero frontal: 7 m.

b.2. Plurifamiliar:

- Superficie mínima: 300 m²

- Lindero frontal: 10 m.

Para ambas calificaciones se fija un frente máximo de parcela de 70 metros.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

Las parcelas resultantes de unidades de ejecución ordenadas en documentación gráfica de PGOU se consideraran admisibles aunque no cumplan las condiciones anteriores.

Las edificaciones en ladera asumirán la longitud máxima de frente fijado en la presente ordenanza, y además la separación entre edificaciones será equivalente al menos, a un tercio 1/3 de la longitud de la construcción de mayor longitud y nunca menor de 12 metros, con objeto de evitar grandes pantallas sobre la ladera.

Las edificaciones en manzana cerrada configuradas en torno a un patio de manzana, podrán superar el frente máximo de parcela definido pudiendo alcanzar una longitud máxima de 110 metros.

2. Agregaciones y segregaciones.

a) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada Existente:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima existente.

b) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima de nueva creación.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Deberán atenderse, en su caso, a las normas de protección establecidas al efecto para elementos catalogados.

3. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PGOU, salvo que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

No obstante lo anterior, en calificaciones de nueva creación, mediante la redacción y aprobación de Estudio de Detalle, se podrá modificar los parámetros de ocupación, alineaciones interiores y separación a linderos públicos y privados, justificándose la mejora que ello aporta a la integración morfológica de la edificación en la trama urbana, a las condiciones de salubridad del edificio y de ordenación del suelo libre de interior de la manzana.

4. Altura .

1. La altura máxima en unidades métricas será la establecida en el apartado de *Normas Generales de la Edificación*

2. Cuando, en suelo urbano consolidado, se fijan alturas máximas diferentes dentro de una misma manzana, y esta diferencia llega a la línea de fachada, la edificación de mayor altura se deberá retranquear 2 metros respecto al lindero medianero en todas las plantas que se eleven sobre la de menor altura. Esta zona retranqueada deberá formalizarse con tratamiento de fachada, tanto en composición de huecos como en materiales.

5. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las *Normas Generales de la Edificación* de la presente normativa.

6. Patios.

1. Para las condiciones de los patios se remite al cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas para los mismos en el apartado de *Normas Generales de la Edificación*.

2. No se admiten los patios abiertos a fachada y patios abiertos a fachada tipo inglés en suelo urbano consolidado.

7. Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión máxima para los frentes de manzana en zonas de nuevos desarrollos no superará los setenta (70) metros.

8. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Normas Generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

2. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de dichas edificaciones.

9. Condiciones particulares de uso.

1. Serán usos compatibles, con la presente calificación:

-Residencial unifamiliar:	100%*
*Salvo en zona comercial donde se aplicara el apartado 2.a) de este punto.	
-Residencial plurifamiliar:	100%*
*Salvo en zona comercial donde se aplicara el apartado 2.a) de este punto.	
-Almacén	Sobre rasante 25%*

	Bajo rasante	100%*
	*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.	
-Pequeños talleres:		25%*
	*No en zonas comerciales. Siempre en planta baja. Siempre menos de 250m ² útiles.	
-Talleres artesanales:		25%*
	*Sólo en planta baja	
-Gran establecimiento comercial (uso exclusivo):		100%*
	*No en centro comercial	
-Superficies medias (uso exclusivo):		100%*
	*No en centro comercial	
-Comercio local gran superficie:		100%*
	*En centro comercial se limita al 50%	
-Local comercial:		100%*
	*En centro comercial se limita al 50%	
-Oficinas:		100%*
	*En centro comercial se limita al 50%	
	En casos excepcionales debidamente justificados en parcelas con características morfológicas que no sean adecuadas para la implantación de uso residencial, se admitirá una implantación de esta actividad al 100%.	
	*Las oficinas interiores carentes de fachada hacia la vía pública, hacia un espacio exterior público o a un patio de manzana, se limitan al 20%, y sólo podrán ubicarse en planta baja y planta primera.	
-Hospedaje:		100%
-Recreativo:		100%*
	*En centro comercial máximo 50%.Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos.	
-Garaje:		
	En plurifamiliar zona comercial sólo en sótano.	
	En unifamiliar zona comercial en sótano y una plaza máxima en planta baja.	
	En zona no comercial en planta baja y sótano.	

Equipamiento comunitario: 100%
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

2. Condiciones de uso de la planta baja.

La implantación de usos en planta baja queda condicionada por las siguientes determinaciones:

a) Zona Comercial.

Toda edificación o solar con fachada a calle comercial situado en esquina de manzana, reservará un fondo, igual a una vez y media el ancho de la calle, para uso de local comercial. Para el resto de edificaciones o solares con fachada a calle comercial se reservará un fondo mínimo de una vez el ancho de la calle.

Excepcionalmente, estos parámetros podrán variar para adaptarse a las dimensiones de las crujeas estructurales proyectadas en cada caso.

Toda edificación o solar que tenga alguna fachada a calle de las incluidas dentro de la zona comercial, aunque no realice la entrada por ésta, deberá hacer la reserva de plazas de aparcamiento en sótano, no pudiendo utilizar la planta baja nada más que como acceso a dicho sótano, según las condiciones definidas por esta calificación.

b) Zona no Comercial.

En planta baja podrá implantarse el uso vivienda, con las condiciones generales definidas en las *Ordenanzas Generales de la Edificación*, así como los usos compatibles definidos en los puntos anteriores (2 y 3).

Podrá destinarse, además, a los siguientes usos compatibles:

1. Garaje, cumpliendo con las condiciones particulares que se establecen para este uso.
2. Pequeños talleres, taller artesanal.
3. En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

10. Reservas de Aparcamiento. Particularidades.

1. Dotación de plazas de aparcamiento.

Se cumplirá con lo establecido en las normas generales "*Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda*" con las siguientes particularidades:

a) Tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar, se dispondrá de una plaza por vivienda o por oficina, en el caso de que las hubiera.

b) En zona definida como Zona Comercial, así como para todas las zonas calificadas como de Nueva Creación, la reserva será:

1. Para plurifamiliares la mayor de:

- 1 plaza por vivienda más una plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a otro uso complementario.
- 1 plaza por cada 100 m² construidos sobre rasante.

2. Para unifamiliares:

- 1 plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a otro uso complementario.

2. Condiciones de los aparcamientos.

a) Zonas Comerciales.

La reserva de plazas de aparcamiento se hará obligatoriamente en sótano, salvo en el caso de viviendas unifamiliares en las que la reserva mínima esté fijada en una única plaza, pudiendo en este caso admitirse su emplazamiento en planta baja con un ancho máximo a fachada de 4m.

En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

b) Zonas no Comerciales.

En zonas no comerciales, la dotación de plazas de aparcamiento podrá disponerse en planta baja, pero con las siguientes limitaciones:

1. No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo que por normativa específica se requiera más de una entrada.
2. En edificaciones plurifamiliares la dotación mínima será de dos plazas, siendo el espacio destinado a este uso elemento común de la comunidad, con independencia de la titularidad individual de cada aparcamiento.
3. En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

c) Garaje en sótano

El acceso a garaje en sótano, deberá disponer de un espacio sensiblemente horizontal (pendiente máxima de un 8%) de incorporación a la vía pública. Dicho espacio se reservará en el interior de la parcela y tendrá un fondo mínimo de 4 metros, contados a partir de la línea de fachada. En caso de producirse el acceso a través de montacoches con desembarco horizontal a nivel de calle, no será necesario el cumplimiento de esta condición.

No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo en los siguientes casos:

- Que por aplicación de normativa específica se requiera más de una entrada.
- Que la reserva mínima de plazas ligada a los locales en planta baja sea mayor de 5, pudiendo en este caso proyectarse un garaje con acceso diferente vinculado a los locales.

artículo 42

Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto. Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de Aplicación.

Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a las zonas calificadas como *Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto, Existente y Nueva Creación* en los documentos gráficos del PGOU, y en los que el Planeamiento de desarrollo proponga como tales.

La calificación *Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente*, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano consolidado se pueda optar por esta calificación.

La calificación *Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto de Nueva Creación*, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar en edificaciones en bloque abierto, con fachada en todos sus frentes, separadas de otras edificaciones (dentro de la misma parcela o en parcelas diferentes) por espacios libres de uso y dominio público con independencia de la titularidad de dichos espacios que podrán ser privados o públicos.

No se permite el uso de vivienda en planta baja debiendo, en las zonas así definidas, así como en las que el planeamiento de desarrollo proponga como tales, destinarse ésta obligatoriamente a usos compatibles según condiciones anteriores

2. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Parcela Mínima.

Se considerará como parcela el suelo ocupado por la edificación más el espacio libre que lo rodea, con independencia de la titularidad del suelo del espacio público.

Se entiende por espacio libre en este caso concreto, la superficie ajardinada o no, que está libre de edificación y de tráfico, permitiéndose tan sólo acceso a aparcamiento y en casos justificados en los que así se estime conveniente permisividad al tráfico como viario local.

a) Para suelos calificados como *Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente*, la parcela mínima se establece en 1000 m². No obstante, en suelo urbano consolidado así calificado, se considerará parcela mínima la existente en el parcelario catastral a la entrada en vigor de la presente ordenanza.

b) Para suelos de nuevos desarrollos, en los que el planeamiento de desarrollo establezca la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto de Nueva Creación, la parcela mínima se fija en 2000 m², salvo condiciones específicas establecidas en las determinaciones para el desarrollo de estos suelos.

2. Parcela Asociada a Bloque.

Cuando sobre una parcela que cuenta con la presente calificación, se proyecte la construcción de varios bloques en su interior, en proyecto se habrá de determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, en función de la edificabilidad que cada uno de ellos consuma.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán realizarse segregaciones y agregaciones siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior.

Si el espacio libre entre edificaciones es de titularidad privada, podrá segregarse para efectuar la cesión a la Administración Municipal.

Una vez efectuada la cesión, no podrán realizarse segregaciones ni agregaciones.

3. Alineaciones y Separación a linderos.

1. Alineaciones a viario.

Las edificaciones desarrolladas con la presente calificación no tienen obligatoriedad de alinearse con el viario que circunda a la parcela en la que se enclavan, salvo que dicha condición venga impuesta por las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas de gestión que desarrollan los suelos urbanos, o así se determine en el preceptivo Estudio de Detalle que será obligatorio tramitar previamente a la obtención de Licencia de Edificación, salvo que el planeamiento establezca con claridad la alineación interior de parcela.

2. Separación a linderos.

a) Para separación a linderos con el espacio público (viales o espacios libres), se establece el mismo criterio anterior, pudiendo la edificación retranquearse o no, en función de las condiciones particulares de ordenación y/o los criterios fijados en Estudio de Detalle.

b) Para el resto de linderos, la edificación habrá de separarse una distancia mínima equivalente a la mitad de su altura, y no menos de 3 metros.

c) Cuando sobre alguno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

4. Separación entre edificios.

Dentro de la misma parcela, las edificaciones se separarán de las próximas, al menos, una distancia igual a su altura, y como mínimo ocho (8) metros.

Si los edificios son de distinta altura la separación correspondiente será la altura del mayor de los mismos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la altura del mayor.

5. Ocupación bajo rasante.

En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia. En caso de que la planta baja se destine a uso complementario dejará su forjado a cota de referencia de tal forma que asegure el acceso libre de barreras arquitectónicas en la mayor parte de sus límites.

Las plantas semisótano habrán de cumplir las mismas condiciones de separación a linderos que el resto de plantas.

6. Altura

La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas, tal y como se establece en las *Normas Generales de la Edificación*.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las *Normas Generales de la Edificación*.

8. Patios.

Se admiten patios de parcela y patios abiertos que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para las mismas en el apartado correspondiente de las *Ordenanzas Generales de la Edificación*.

9. Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (70) metros lineales.

Se exceptúan del cumplimiento de esta norma las edificaciones abiertas que se construyan con volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, pudiendo en este caso y siempre que se justifique por el preceptivo estudio de detalle, exceder dicho zócalo de la dimensión máxima fijada.

10. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las *Ordenanzas Generales de la Edificación*.

2. Si se disponen cercas para delimitar los espacios libres privados que pudieran existir, deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima de 1 metro, no superando la totalidad del vallado una altura de 220 centímetros.

11. Condiciones particulares de uso.

1. Serán usos compatibles, con esta calificación:

-Residencial plurifamiliar:		100%*
	*Salvo en plantas bajas de las zonas definidas como zona comercial y en aquellos suelos donde el planeamiento de desarrollo imponga tal condición.	
-Almacén:	Sobre rasante	25%*
	Bajo rasante	100%*
	*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.	
-Pequeños talleres:		25%*
	*No en zonas comerciales. Siempre en planta baja. Siempre menos de 250m ² útiles.	
-Talleres artesanales:	Sólo en planta baja	
-Gran establecimiento comercial:		100%*
	*No en centro comercial se limita al 50%	
-Superficies medias:		100%*
	*No en centro comercial se limita al 50%	
-Comercio local gran superficie:		100%*
	*En centro comercial se limita al 50%	
-Local comercial:		100%*
	*En centro comercial se limita al 50%	
-Oficinas:		100%*
	*En centro comercial se limita al 50%	
-Hospedaje:		100%
-Recreativo:		100%*
	*En centro comercial máximo 50%.Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos, que podrán implantarse separadas un mínimo de 250 m de uso residencial, equipamiento sanitario y hospedaje.	
-Garaje:		100%*
	En unifamiliar zona comercial sólo en sótano.	

En zona no comercial en planta baja y sótano.
Equipamiento comunitario: 100%
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

2. Condiciones de uso de la planta baja.

La implantación de usos en planta baja queda condicionada por las siguientes determinaciones:

a) Zona Comercial.

En las zonas así definidas, así como en las que el planeamiento de desarrollo proponga como tales, no se permite el uso de vivienda en planta baja, debiendo destinarse ésta obligatoriamente a usos compatibles según condiciones anteriores.

Toda edificación o solar que tenga alguna fachada a calle de las incluidas dentro de la zona comercial, aunque no realice la entrada por ésta, deberá hacer la reserva de plazas de aparcamiento en sótano, no pudiendo utilizar la planta baja nada más que como acceso a dicho sótano, según las condiciones definidas por esta calificación.

b) Zona no Comercial.

En planta baja podrá implantarse el uso vivienda, con las condiciones generales definidas en las *Normas Generales de la Edificación*, así como los usos compatibles definidos en los puntos anteriores.

12. Reservas de aparcamiento. Particularidades.

1. Dotación de plazas de aparcamiento.

Se cumplirá con lo establecido en las normas generales "*Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda*".

2. Condiciones de los aparcamientos.

a) Zonas Comerciales.

La reserva de plazas de aparcamiento se hará obligatoriamente en sótano,

b) Zonas no Comerciales.

En zonas no comerciales, la dotación de plazas de aparcamiento podrá disponerse en planta baja, pero con las siguientes limitaciones:

1. No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo que por normativa específica se requiera más de una entrada.

2. En edificaciones plurifamiliares la dotación mínima será de dos plazas, siendo el espacio destinado a este uso elemento común de la comunidad, con independencia de la titularidad individual de cada aparcamiento.

c) Garaje en sótano

El acceso a garaje en sótano, deberá disponer de un espacio sensiblemente horizontal (pendiente máxima de un 8%) de incorporación a la vía pública. Dicho espacio se reservará en el interior de la parcela y tendrá un fondo mínimo de 4 metros, contados

a partir de la línea de fachada. En caso de producirse el acceso a través de montacoches con desembarco horizontal a nivel de calle, no será necesario el cumplimiento de esta condición.

No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo en los siguientes casos:

- Que por aplicación de normativa específica se requiera más de una entrada.
- Que la reserva mínima de plazas ligada a los locales en planta baja sea mayor de 5, pudiendo en este caso proyectarse un garaje con acceso diferente vinculado a los locales.

artículo 43

Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado. Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de Aplicación

Las determinaciones establecidas en el presente artículo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Aislados en los documentos gráficos del PGOU, y en todos los que el planeamiento de desarrollo de éste proponga como tales.

Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados, separados entre sí por espacios libres de edificación de uso y titularidad privada.

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela se establece en 1000 m² para suelo urbano, salvo condiciones específicas establecidas en fichas de gestión para su desarrollo.

Para suelos de nuevo desarrollo se atenderá a las condiciones que se fijen en su planeamiento parcial, no obstante, no serán inferiores a 5000 m².

2. Parcela asociada a bloque.

Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

3. Alineaciones y separación a linderos.

1. Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán, como norma general, separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros.

Esta condición no será de aplicación para los linderos frontales cuando en el preceptivo estudio de detalle se justifique una mejor ordenación e integración en el entorno urbano alineándose la edificación a dicho lindero, así como en las parcelas en las que el propio plan, o sus instrumentos de desarrollo, lo establezcan de forma obligatoria. En estos casos las plantas bajas alineadas con el lindero no podrán destinarse a vivienda, debiendo implantarse usos compatibles permitidos.

2. Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará a esta obligatoriamente.

3. No obstante, habrán de cumplirse las condiciones particulares de ordenación, así como condiciones específicas que se definirán en el preceptivo Estudio de Detalle, que será obligatorio tramitar previamente a la obtención de la licencia de Edificación, salvo que el planeamiento establezca con claridad la ordenación y alineación interior de parcela.

4. Separación entre edificios.

Dentro de la misma parcela, las edificaciones se separarán de las próximas, al menos, una distancia igual a su altura, y como mínimo ocho (8) metros.

Si los edificios son de distinta altura la separación correspondiente será la altura del mayor de los mismos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la altura del mayor.

5. Ocupación de Parcela.

En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia. En caso de que la planta baja se destine a uso complementario dejará su forjado a cota de referencia de tal forma que asegure el acceso libre de barreras arquitectónicas en la mayor parte de sus límites.

Las plantas semisótano habrán de cumplir las mismas condiciones de separación a linderos que el resto de plantas.

6. Altura y número de plantas.

1. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas, tal y como se establece en las *Normas Generales de la Edificación*

2. La cota de referencia para medición de alturas será la definida para edificios exentos en las *Normas Generales de la Edificación*.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las *Normas Generales de la Edificación*.

8. Patios.

1. Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el apartado *Normas Generales de la Edificación*.

2. El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total, pudiéndose dedicar el resto a otros espacios comunes de la edificación.

9. Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (70) metros lineales.

10. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las *Normas Generales de la Edificación*.

2. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de dichas edificaciones.

3. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (220) centímetros.

11. Condiciones particulares de uso.

1. Serán usos compatibles, con esta calificación:

-Residencial plurifamiliar: 100%*

*Salvo en las zonas donde específicamente el planeamiento impone alguna restricción a las plantas bajas.

-Almacén: Sobre rasante 25%*
Bajo rasante 100%*

*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Gran establecimiento comercial:	100%
-Superficies medias:	100%
-Comercio local gran superficie:	100%
-Local comercial:	100%
-Oficinas:	100%
-Hospedaje:	100%
-Recreativo:	100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos que podrán implantarse como uso exclusivo y separadas un mínimo de 250 m de uso residencial equipamientos sanitario y hospedaje.

-Garaje:	100%*
----------	-------

*En planta sótano/semisótano y/o planta baja, siempre que ésta no esté alineada a vial.

Equipamiento comunitario:	100%
---------------------------	------

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

artículo 44

Edificación Residencial Unifamiliar en Poblado de Colonización

1. Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en la presente Norma serán de aplicación en las zonas calificadas como Residencial Colonización en la documentación gráfica del presente PGOU, que se presentan de forma exclusiva en los núcleos de Puntalón, Carchuna y Calahonda.

El tipo edificatorio se corresponde con edificación entre medianeras agrupadas en varias unidades, constituyendo unidades morfológicas superiores (manzanas).

Por tratarse de zonas totalmente consolidadas, en la presente ordenanza se establecen básicamente sus condiciones de transformación.

2. Condiciones de transformación

Sobre las parcelas así calificadas, sólo podrán realizarse las transformaciones contempladas en la presente ordenanza, siendo requisito obligatorio la aportación de la documentación necesaria para el trámite, según condiciones particulares expuestas.

3. Condiciones de Parcelación

1. Parcela mínima

Se considera parcela mínima a la existente según parcelario catastral vigente a la entrada en vigor del presente Plan General, así como a la que cumpla con los requisitos necesarios definidos en el siguiente apartado.

2. Agregaciones y Segregaciones

Sólo podrán realizarse segregaciones cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima y linderos

a.1. Puntalón

-Para parcelas con frente único a espacio público, las parcelas resultantes de la segregación tendrán una superficie superior o igual a 250 m² y un lindero frontal resultante mínimo de 8 metros.

-Para parcelas con dos linderos frontales opuestos se admite segregación manteniendo cada una de las partes segregadas uno de estos linderos que no podrá ser inferior a 8 metros, y una superficie superior a 150 m².

-Para parcelas con dos linderos formando esquina se admite segregación cuando las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 200 m² y un lindero mínimo de 10 metros.

a.2 Carchuna

- Podrán segregarse las parcelas con dos linderos frontales opuestos manteniendo cada una de las partes segregadas uno de estos linderos, que deberá tener longitud superior a 12 metros, y una superficie resultante por parcela superior a 180 m².

- Podrán segregarse las parcelas con dos linderos formando esquina cuando las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 180 m² y un lindero frontal resultante mínimo de 10 metros.

a.3 Calahonda

- Podrán segregarse parcelas con dos linderos a espacio público cuando las parcelas resultantes tengan una superficie superior a 250 m² y un lindero frontal mínimo de 8m.

- Podrán segregarse parcelas con un único lindero a espacio público cuando las parcelas resultantes tengan una superficie superior a 250 m² y un lindero mínimo de 3 metros. En estos casos, se permitirá la construcción de la nueva edificación en el interior de la parcela, sin fachada hacia la vía pública, adosándose a los linderos medianeros y dejando un patio delantero de, al menos, doce metros de lado.

b) Deberán respetar la estructura compositiva básica del poblado, siendo necesario aportar levantamiento planimétrico exacto de todos y cada uno de los elementos integrantes de la parcela original a segregar. Este levantamiento incluirá anexo fotográfico de fachadas y linderos, así como de otros elementos de interés que podrán ser demandados en el trámite.

c) La parcelación estará condicionada en cualquier caso al informe favorable previo de la edificación o edificaciones a implantar sobre las parcelas resultantes de la

segregación, por lo que previamente a la segregación habrá de presentarse el proyecto edificatorio que se implantará sobre estas parcelas.

d) En cualquier caso, las parcelas resultantes habrán de inscribirse con las condiciones concretas que se establezcan en el proyecto edificatorio que sirve de base para la parcelación.

4. Alineación a vial o espacio público.

1. Deberán mantenerse las alineaciones contenidas en el plano de alineaciones del presente Plan General.

2. En el caso de nuevas construcciones emplazadas en parcelas resultantes de segregación, deberán continuar con las alineaciones colindantes, integrándose formalmente en el entorno. Este aspecto se justificará con anexo fotográfico incorporado al proyecto.

5. Planta sótano y semisótano.

Cuando puedan realizarse sótanos o semisótanos, deberán cumplir las condiciones generales definidas para estas plantas en las Ordenanzas Generales.

6. Altura

En unidades métricas, la altura máxima se establecerá en cada caso en función de las condiciones del entorno, no pudiendo superar las nuevas construcciones la altura máxima de 8 metros, medidos desde la cota de la acera hasta la altura de cumbrera de la cubierta inclinada.

8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. En esta calificación no se permiten construcciones vivideras por encima de la altura máxima, ni torreón de escalera.

2. La cubrición de la nueva edificación se realizará mediante cubierta inclinada; los faldones de dicha cubierta se resolverán según condiciones de las edificaciones del entorno.

3. Se permite azotea plana transitable hacia el interior de la parcela, de superficie menor o igual al 50% de la superficie de la planta inferior, y no podrá ser visible desde vial o espacio público.

8. Patios

Podrán disponerse patios de parcela según las condiciones definidas en las Ordenanzas Generales. No obstante, la configuración interna de las parcelas deberá responder al tipo edificatorio original, por lo que las dimensiones de patios o espacios abiertos de parcela se estudiarán en el proyecto previo a la parcelación.

9. Condiciones particulares de estética

1. Se aplicarán las condiciones de estética establecidas en las Ordenanzas Generales de la Edificación, contemplando las particularidades que se expresan a continuación.

a) La nueva edificación deberá integrarse formalmente dentro del conjunto existente.

b) No se admitirán materiales, colores o elementos compositivos distintos a los existentes en el poblado original.

10. Condiciones particulares de uso

1. Serán usos compatibles en esta calificación, sin perjuicio del cumplimiento de normativas específicas u otras limitaciones, y manteniendo la composición original, los siguientes:

-Residencial unifamiliar:	100%
-Pequeños talleres:	100%
-Hospedaje:	100%
-Recreativo:	100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos.

-Garaje:

En planta baja, sótano o semisótano

-Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

11. Condiciones particulares de la dotación de aparcamiento

Para edificaciones de nueva construcción, será obligatoria la dotación de 1 plaza de aparcamiento en interior de parcela, salvo que las condiciones particulares de protección tipológica hagan inviable esta dotación.

artículo 45

Ordenanza de la Edificación Residencial Unifamiliar en Núcleo Rural.

1. Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en la presente norma serán de aplicación en las zonas calificadas como Residencial Singular Rural en la documentación gráfica del presente PGOU, que se presentan exclusivamente en los núcleos de La Garnatilla y Los Tablones.

El tipo edificatorio se corresponde con edificación entre medianeras agrupadas en varias unidades constituyendo unidades morfológicas superiores (manzanas).

2. Condiciones de parcelación

1. *Parcela mínima*

a) La Garnatilla

- Superficie mínima de parcela: 80 m²
- Lindero frontal mínimo: 6 metros

b) Los Tablones

- Superficie mínima de parcela: 120 m²
- Lindero frontal mínimo: 8 metros

c) Para ambos núcleos en suelo urbano consolidado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no reúna las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior.

3. Alineación a vial o espacio público

a) La Garnatilla

1. Se deberán respetar las alineaciones oficiales marcadas en la documentación gráfica. No obstante, podrá retranquearse la edificación respetando la alineación con cerca, vallado o formación de soportales. Esta medida no podrá generar en ningún caso medianeras vistas, por lo que, de tomarse esta medida, habrá que resolver con tratamiento de fachada los paños medianeros que pudieran quedar expuestos.

2. Será obligatoria la adaptación al entorno de la nueva edificación a implantar, respetando la configuración del frente de fachada, esto es, si el frente de fachada está consolidado con más de un 50% de viviendas alineadas a vial, la nueva vivienda deberá continuar esta alineación, no siendo aplicable el punto anterior.

b) Los Tablones

1. La edificación se retranqueará obligatoriamente 3 metros desde la alineación exterior contenida en documentación gráfica. Dicha alineación exterior se respetará formalizándose con cercado de altura máxima 2,20 metros constituido por zócalo de fábrica de altura máxima 1 metro y resto con elementos permeables tipo reja, celosía o seto vegetal.

2. En manzanas ya consolidadas se respetará la ordenación existente no pudiendo generarse medianeras vistas con la implantación de nuevas edificaciones. En estos casos se admitirán retranqueos de la edificación respecto de los linderos medianeros generando fachadas interiores. El valor mínimo de estos retranqueos será de 3 metros.

4. Ocupación bajo rasante

Cuando puedan realizarse semisótanos, deberán cumplir las condiciones generales definidas para estas plantas en las Ordenanzas Generales.

5. Altura

La altura máxima en unidades métricas será la establecida en las Normas Generales de la Edificación. No obstante, en frentes de fachada consolidados por la edificación, las nuevas construcciones habrán de adaptarse obligatoriamente a las alturas (en unidades métricas) existentes en el entorno.

6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las Ordenanzas Generales de la Edificación.

En esta calificación no se permitirá la construcción asociada al torreón de escalera de salida a cubierta, debiendo limitarse a la superficie construida que funcionalmente necesite.

7. Patios

Será obligatorio la disposición de patio de luces desde la planta baja, cumpliendo con la normativa definida para éstos en las Ordenanzas Generales de la Edificación.

No se permiten patios abiertos a fachada.

8. Condiciones particulares de estética

Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Ordenanzas Generales de la Edificación, contemplando las particularidades que se expresan a continuación:

1. Cuando la edificación se retranquee de la alineación oficial, deberá disponerse cerramiento de parcela sobre esta alineación, consistente en elementos transparentes tipo celosía, reja, seto..., sobre elemento macizo de altura máxima 1 metro. La terminación de este elemento macizo deberá integrarse con los existentes en el entorno, debiendo continuar altura y tratamiento existente.

2. En zonas no consolidadas, se ejecutará obligatoriamente terminado en color blanco, mediante empleo de morteros a la cal o similar.

3. En cuanto a composición y materiales en fachada, habrá de seguirse igual tratamiento:

a) En zonas ya consolidadas, se respetarán materiales y colores existentes.

b) En zonas sin consolidar o de nuevo desarrollo, se terminarán a base de morteros a la cal o similar y en color blanco. No se permite el empleo de ladrillo visto, salvo que se trate igualmente en color blanco como el resto de la fachada.

4. No se permiten cuerpos volados, tan sólo podrá volarse el alero con un saliente máximo de 20 cms.

9. Condiciones particulares de uso

Serán usos compatibles en esta calificación, sin perjuicio del cumplimiento de normativa específicas u otras limitaciones, los siguientes:

- Residencial unifamiliar: 100%
- Pequeños talleres: <50%*

*Siempre en planta baja. Siempre <250m² útiles.

-Talleres artesanales:	100%
-Comercio local gran superficie:	100%
-Local comercial:	100%
-Oficinas:	100%
-Hospedaje:	100%
-Recreativo:	100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. Establecimientos de esparcimientos sólo uso exclusivo y separadas de cualquier edificación residencial/equipamiento sanitario en un mínimo de 250m.

-Garaje:	100%*
----------	-------

*En planta baja o sótano.

-Equipamiento comunitario:	100%
----------------------------	------

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

10. Condiciones particulares de la dotación de plaza de aparcamiento.

Cuando las dimensiones del solar sean inferiores a 80 m², o el frente de fachada sea inferior a 6 metros, o por motivos justificados de estética referidos a las condiciones del entorno, o por inaccesibilidad al tráfico rodado, no se exigirá dotación de plaza de aparcamiento asociada a vivienda.

Capítulo 5

Del Uso Industrial

Sección 1ª: Condiciones Generales

artículo 46

Gran Industria

1. Tipos y condiciones para su implantación.

Se entiende por uso de gran industria a aquel uso de la edificación destinado a la explotación eminentemente industrial, o destinado al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de materias primas, su preparación para posteriores transformaciones, e incluso el envasado, transporte, almacenaje y distribución de dichos productos. Dicho uso puede estar soportado por un sólo inmueble o por un conjunto de inmuebles implantados sobre una misma parcela.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble o instalaciones usos terciarios auxiliares al de gran industria, tales como oficinas o zonas de exposición, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la gran industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación. También se admite incluida dentro de dicho tanto por ciento la disposición de una vivienda de guarda de la industria, cuya superficie útil no excederá de cien (100) metros cuadrados. El uso vivienda no podrá ser implantado en industrias emplazadas en SNU, en cumplimiento de las determinaciones de la LOUA.

Este uso sólo podrá implantarse como uso exclusivo, y siempre que sobre el Suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial gran industria, conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales definidas en el presente PGOU.

Para los edificios destinados al uso de gran industria serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes

En todo caso, cualquier actividad de naturaleza industrial regulada por la presente normativa, deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

2. Condiciones generales de salubridad

Los vertidos generados por las actividades propias del uso de gran industria, deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

3. Altura libre de las plantas destinadas a uso de gran industria.

En las edificaciones destinadas a actividades de naturaleza industrial, las dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores deberán tener una altura libre mínima de 2,60 metros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos, almacenaje, instalaciones y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

4. Dotaciones obligatorias.

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m² construidos.

artículo 47

Pequeña Mediana Industria y Almacén.

1. Tipos de uso y condiciones de implantación

1. Pequeña y mediana industria

Este uso sólo podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el Suelo esté permitido conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales definidas en el PGOU.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble usos terciarios auxiliares, tales como oficinas o zonas de exposición y venta, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación.

2. Almacén

Se entiende por *uso no exclusivo de almacén* al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos que se desarrolla junto a otras actividades en un mismo inmueble.

En todo caso, cualquier edificio destinado a almacén deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección que le sean de aplicación en razón de su destino funcional.

3. Talleres Artesanales.

Dentro de este uso se incluyen los locales destinados a Talleres Artesanales correspondiente a las actividades propias de las artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrolla junto con otros usos sobre un mismo inmueble.

Tanto para los usos de pequeñas o medianas industrias y almacenes, como para los locales de taller artesanal serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes.

Cualquier edificio con el uso de pequeña o mediana industria, Almacén o que albergue el uso de local de taller artesanal, deberá atender en todo caso a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

2. Condiciones particulares de salubridad

Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

3. Altura libre de las plantas

Los edificios destinados al uso de pequeña o mediana industria y almacenes, así como los locales o que alberguen uso de local de taller artesanal, tendrán una altura libre de planta mínima de 2,60 metros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

4. Dotaciones

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m² construidos.

artículo 48

Agroindustrial

Este uso sólo podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el Suelo esté permitido conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales definidas en el PGOU.

Se admite que coexistan sobre el mismo inmueble usos terciarios auxiliares, tales como oficinas o zonas de exposición y venta, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación.

1. Condiciones particulares de salubridad

Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dicho uso deberán atender a la ordenanza Municipal que los regulase, así como a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

2. Altura libre de las plantas

Los edificios destinados al uso Agroindustrial, tendrán una altura libre de planta mínima de 2,60 metros. No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

3. Dotaciones

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m² construidos.

artículo 49

Pequeños Talleres

1. Condiciones de implantación.

Este uso podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado, conforme a las determinaciones de las distintas ZONAS industriales y calificaciones del presente PGOU.

En caso de implantarse como uso complementario a otro distinto del industrial (Residencial, Terciario o Equipamiento) la superficie máxima de estas instalaciones se limita a un máximo de 250 m² útiles. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

2. Condiciones particulares de salubridad

Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

3. Altura libre de las plantas

Los edificios destinados al uso de pequeños talleres, tendrán una altura libre de planta mínima de 2,60 metros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

4. Dotaciones

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m² construidos.

En el caso concreto de pequeños talleres de reparación, lavado y/o venta de vehículos, se asegurará el espacio suficiente para el depósito de los vehículos objeto de esta actividad, quedando terminantemente prohibido su estacionamiento y/o depósito en viario o espacios públicos.

Sección 2ª: Ordenanzas de la Edificación Industrial.

artículo 50

Edificación de la Gran Industria.

1. Ámbito de aplicación

Serán de aplicación a los suelos calificados dentro de la categoría Gran Industria, según la documentación gráfica del presente PGOU, así como a los suelos que el planeamiento de desarrollo califique como tales.

2. Condiciones generales de la parcelación

1. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las condiciones siguientes:

edificación aislada: superficie mínima:	3000 m ²
frente fachada min.:	30 m.

2. Agregaciones y segregaciones.

Para segregación de parcelas existentes con Calificación Gran Industria y construcciones desarrolladas en su interior, será preceptivo, además de cumplir las condiciones de parcela mínima definidas, la tramitación previa de estudio de detalle a fin de garantizar la adecuación al entorno y el cumplimiento del resto de condiciones de implantación.

Podrán agregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

3. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo una distancia de 15 m a vial principal de acceso y de 10 m a viales secundarios.

Los retranqueos a calles o lugar de uso público será de 10.00 metros, para cualquiera de los tipos edificatorios.

Los retranqueos a linderos, serán de 10.00 metros.

En edificaciones de uso industrial situadas en márgenes de carreteras, habrá de atenderse a las condiciones específicas de retranqueo de la construcción impuesta por normativa sectorial, y que como mínimo se separarán 25 m de la arista exterior de la calzada.

4. Ocupación bajo rasante.

En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

5. Altura

La altura máxima en unidades métricas se fija en 15 metros para la edificación aislada.

Por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la industria de que se trate, podrá aumentarse la altura máxima hasta un total de 20 metros, debiendo, no obstante, ser precisa la tramitación de un Estudio de Detalle.

6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la presente calificación.

2. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.

3. En el caso de elementos singulares como silos, tolvas, u otros elementos necesarios para el uso permitido a implantar que superen la altura máxima definida, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique su necesidad, ubicación y su impacto en el entorno.

7. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.

2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos:

- actuaciones en suelos consolidados, se adoptaran soluciones acordes con las condiciones del entorno.
- actuaciones en suelos procedentes de planeamiento de desarrollo, las ordenanzas de dicho planeamiento establecerán las condiciones para estos elementos.
- en ambos casos será obligatorio la existencia de elementos que delimiten el espacio privado.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

4. Se prohíbe la creación de medianerías.

5. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principios elementales de Arquitectura que den armonía a la fachada.

6. El área de retranqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén, esta se podrá destinar a zona de aparcamiento.

8. Dotación de aparcamientos

1. Para vehículos ligeros

1 plaza por cada 100 m² construidos

2. Para vehículos pesados (para naves >1000 m²)

1 plaza por cada 500 m² construidos

3. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

9. Condiciones particulares de uso

La presente calificación admite los siguientes usos compatibles, siempre de conformidad con la legislación aplicable:

- Vivienda unifamiliar*

* Solo se admite una vivienda para guarda y custodia de las instalaciones con una superficie máxima de 100 m² útiles.

-Gran industria: 100%

-Pequeña y mediana industria: 100%

-Almacén: 100%

-Pequeños talleres: 100%

-Talleres artesanales: 100%

-Agroindustrial: 100%

-Comercio local gran superficie: 5%*

*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad industrial.

-Local comercial: 5%*

*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad industrial.

-Oficinas: 100%

-Recreativo: 10%*

* Actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes.

-Garaje:

Planta baja y sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

artículo 51

Edificación de la Mediana y Pequeña Industria

1. Ámbito de aplicación

Serán de aplicación en los suelos calificados dentro de la categoría Industria mediana-pequeña en los polígonos industriales existentes denominados Algaidas (zona

consolidada), Alborán y Vadillo. Así como en las zonas en las que así sea establecido por el planeamiento de desarrollo.

2. Condiciones generales de la parcelación

1. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las condiciones siguientes:

a) edificación aislada

- Superficie mínima: 500 m²

- Frente fachada mínimo: 16 m.

b) Edificación adosada:

- Superficie mínima: 250 m²

- Frente fachada mínimo: 8 m.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

3. Alineación a vial o espacio público

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo una distancia de 5 m a vial principal de acceso y de 3 m a viales secundarios.

En actuaciones sobre manzanas inacabadas se continuará con agrupación existente.

En casos de transformación que implique la demolición para edificación nueva en zonas consolidadas no excluidas expresamente, se adaptará la edificación a los nuevos parámetros.

Cuando se trata de unidades formales completas y atendiendo a criterios de evidente mejora en la edificación, el encaje morfológico y solución arquitectónica, esquema funcional, seguridad o salubridad en la intervención, podrá tramitarse la redacción y aprobación de nuevo parámetro mediante Estudio de Detalle, entendiendo que nunca la medida de retranqueo frontal será menor del valor establecido.

Los retranqueos a calles o lugar de uso público serán de 3.00, para cualquiera de los tipos edificatorios.

Los retranqueos a linderos, en el caso de edificación aislada, serán de 3.00 m.

En edificaciones de uso industrial situadas en márgenes de carreteras, habrá de atenderse a las condiciones específicas de retranqueo de la construcción impuesta por

normativa sectorial, y que como mínimo se separarán 25 m de la arista exterior de la calzada.

En el caso concreto de la Carretera de la Celulosa, habrán de cumplirse además las condiciones contenidas en el Plan Especial de Alineaciones.

4. Ocupación bajo rasante

En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

5. Altura

1. La altura máxima en unidades métricas, dependiendo del tipo edificatorio, se fija:

a) Edificación aislada: 10 m

b) Edificación adosada: 8 m

Se admite que las naves alcancen esta altura con una sola planta. En todo caso la altura libre mínima de planta será de 260 cm.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbre podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2,50) metros.

2. En zonas consolidadas por la edificación con frentes de fachada configurados con altura homogénea, las nuevas edificaciones, ampliaciones o rehabilitaciones de las existentes, deberán adaptarse a dicha altura, quedando integradas con el resto.

6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Se atenderá a lo señalado en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la presente calificación.

2. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.

3. En el caso de elementos singulares como silos, tolvas, u otros elementos necesarios para el uso permitido a implantar que superen la altura máxima definida, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique su necesidad, ubicación y su impacto en el entorno.

7. Patios

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.
2. No se admiten los patios de manzana.
3. Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en las Condiciones Generales de la Edificación, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

8. Condiciones particulares de estética

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.
2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos:
 - actuaciones en suelos consolidados, se adoptaran soluciones acordes con las condiciones del entorno.
 - actuaciones en suelos procedentes de planeamiento de desarrollo, las ordenanzas de dicho planeamiento establecerán las condiciones para estos elementos.
 - en ambos casos será obligatorio la existencia de elementos que delimiten el espacio privado.
3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
4. Se prohíbe la creación de medianerías, salvo en el caso de edificaciones adosadas donde podrán generarse de forma temporal en ejecuciones diferidas.
5. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principios elementales de Arquitectura que den armonía a la fachada.
6. El área de retranqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén, esta se podrá destinar a zona de aparcamientos.

9. Dotación de aparcamientos

1. *Para vehículos ligeros*
1 plaza por cada 100 m² construidos
2. *Para vehículos pesados* (para naves >1000 m²)
1 plaza por cada 500 m² construidos

3. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

10. Condiciones particulares de uso

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Pequeña y mediana industria:	100%
-Almacén:	100%
-Pequeños talleres:	100%
-Talleres artesanales:	100%
-Agroindustrial:	100%
-Comercio local gran superficie:	10%*
*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.	
-Local comercial:	10%*
*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.	
-Instalación suministro de combustible:	100%
-Oficinas:	100%
-Recreativo:	10%*
*Actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes. Actividades relacionadas con el ocio que por su naturaleza no deben emplazarse en casco urbano residencial. Podrán implantarse como uso exclusivo.	
-Garaje:	
Planta baja y sótano.	
-Equipamiento comunitario:	100%
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.	

artículo 52

Ordenanza de la Edificación de la Industria Escaparate .

1. Ámbito de aplicación

Serán de aplicación a los suelos calificados como Industria Escaparate Existente y Nueva Creación, así como en las zonas en las que así sea establecido por el planeamiento de desarrollo.

2. Condiciones generales de la parcelación

1. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las condiciones siguientes:

a) Edificación aislada

- Superficie mínima: 500 m²
- Frente fachada min.: 20 m.

b) Edificación adosada

- Superficie mínima: 250 m²
- Frente fachada min.: 10 m.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

3. Alineación a vial o espacio público

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo una distancia de 10 m a vial principal de acceso y de 5 m a viales secundarios.

En actuaciones sobre manzanas inacabadas se continuará con agrupación existente.

En casos de transformación que implique la demolición para edificación nueva en zonas consolidadas no excluidas expresamente, se adaptará la edificación a los nuevos parámetros.

Cuando se trata de unidades formales completas y atendiendo a criterios de evidente mejora en la edificación, el encaje morfológico y solución arquitectónica, esquema funcional, seguridad o salubridad en la intervención, podrá tramitarse la redacción y aprobación de nuevo parámetro mediante Estudio de Detalle, entendiéndose que nunca la medida de retranqueo frontal será menor del valor establecido.

Los retranqueos a calles o lugar de uso público será de 5.00, para cualquiera de los tipos edificatorios.

Los retranqueos linderos, en el caso de edificación aislada, serán de 3.00 m.

En edificaciones de uso industrial situadas en márgenes de carreteras, habrá de atenderse a las condiciones específicas de retranqueo de la construcción impuesta por normativa sectorial, y que como mínimo se separarán 25 m de la arista exterior de la calzada.

4. Ocupación bajo rasante

En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

5. Altura

1. La altura máxima en unidades métricas, dependiendo del tipo edificatorio, se fija:

edificación aislada: 10 m

edificación adosada: 8 m

Se admite que las naves alcancen esta altura con una sola planta. En todo caso la altura libre mínima de planta será de 260 cm.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbre podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2,50) metros.

2. En zonas consolidadas por la edificación con frentes de fachada configurados con altura homogénea, las nuevas edificaciones, ampliaciones o rehabilitaciones de las existentes, deberán adaptarse a dicha altura, quedando integradas con el resto.

6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la presente calificación.

2. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.

7. Patios

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

2. No se admiten los patios de manzana.

3. Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en las Condiciones Generales de la Edificación, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

8. Condiciones particulares de estética

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.
2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos:
 - actuaciones en suelos consolidados, se adoptaran soluciones acordes con las condiciones del entorno.
 - actuaciones en suelos procedentes de planeamiento de desarrollo, las ordenanzas de dicho planeamiento establecerán las condiciones para estos elementos.

en ambos casos será obligatorio la existencia de elementos que delimiten el espacio privado.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
4. Se prohíbe la creación de medianerías.
5. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principio elementales de Arquitectura que den armonía a la fachada.
6. El área de retranqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén, esta se podrá destinar a zona de aparcamiento.
7. Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria y expositiva, y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en el proyecto, que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.
8. Será condición obligatoria para las edificaciones regidas por la presente calificación, contar con el frente de fachada totalmente terminado con calidad suficiente para configurar trama urbana, quedando prohibidas las fachadas con apariencia de naves industriales carentes de valor para configurar la fachada urbana.

A este aspecto, se exigirá composición de la fachada a viario principal con tratamiento adecuado de materiales, ritmo de huecos, terminación de cubierta, etc.

El Ayuntamiento podrá negar la licencia de obras de edificación, de no adaptarse el proyecto a estos requerimientos.

9. Dotación de aparcamientos

1. Para vehículos ligeros:

1 plaza por cada 100 m² construidos

2. Para vehículos pesados (para naves >1000 m²)

1 plaza por cada 500 m² construidos

3. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

10. Condiciones particulares de uso.

Esta calificación se destina a actividades industriales de baja contaminación y tamaño medio, en las que se desarrolla de forma conjunta con el uso industrial, almacén o taller una actividad comercial de forma complementaria en la misma parcela e incluso edificación.

Se caracteriza por su capacidad de configuración de fachadas urbanas a lo largo de vías importantes, escasa contaminación y cercanía al consumidor.

La presente Ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Pequeña y mediana industria:	100%
-Almacén:	100%
-Pequeños talleres:	100%
-Talleres artesanales:	100%
-Agroindustrial:	100%
-Comercio local gran superficie:	20%*
*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.	
-Local comercial:	20%*
*Exclusivamente relacionado con la actividad.	
-Oficinas:	100%
-Hospedaje (siempre que sea instalación o uso exclusivo)	100%
-Recreativo:	100%*
*Actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes. Actividades relacionadas con el ocio y recreo generadoras de una buena imagen urbana.	
-Garaje:	
Planta baja y sótano.	
-Equipamiento comunitario:	100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

artículo 53

Ordenanza de la Edificación Agroindustrial.

1. Ámbito de aplicación

Serán de aplicación en los suelos calificados dentro de la categoría Agroindustrial.

2. Condiciones generales de la parcelación.

1. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las condiciones siguientes:

- Edificación aislada: Superficie mínima: 2000 m²
- Frente fachada mínimo.: 20 m.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

3. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo una distancia de 15 m a vial principal de acceso y de 5 m a viales secundarios.

Los retranqueos a calles o lugar de uso público será de 5.00 m, para cualquiera de los tipos edificatorios.

Los retranqueos a linderos, serán de 5.00 m.

En edificaciones de uso agroindustrial situadas en márgenes de carreteras, habrá de atenderse a las condiciones específicas de retranqueo de la construcción impuesta por normativa sectorial.

4. Ocupación bajo rasante

En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

5. Altura

1. La altura máxima en unidades métricas, dependiendo del tipo edificatorio, se fija: edificación aislada: 10 m

Se admite que las naves alcancen esta altura con una sola planta. En todo caso la altura libre mínima de planta será de 260 cm.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2,50) metros.

2. En zonas consolidadas por la edificación con frentes de fachada configurados con altura homogénea, las nuevas edificaciones, ampliaciones o rehabilitaciones de las existentes, deberán adaptarse a dicha altura, quedando integradas con el resto.

6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la presente calificación.

2. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.

3. En el caso de elementos singulares como silos, tolvas, u otros elementos necesarios para el uso permitido a implantar que superen la altura máxima definida, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique su necesidad, ubicación y su impacto en el entorno.

7. Patios

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

2. No se admiten los patios de manzana.

3. Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en las Condiciones Generales de la Edificación, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

8. Condiciones particulares de estética

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.

2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

4. Se prohíbe la creación de medianerías.

5. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principios elementales de Arquitectura que den armonía a la fachada.

6. El área de retanqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén. Se podrá destinar a zona de aparcamientos y se amueblará y dotará de elementos vegetales arbustos o árboles, de acuerdo con el aprovechamiento de este uso.

7. Dado el uso concreto de esta calificación agroindustrial en el que juega un papel importante el espacio destinado a oficinas y/o comercial, la edificación se resolverá de forma que la fachada principal vinculada a vía de acceso, se compondrá con estos usos compatibles, de forma que generen una fachada de composición arquitectónica de mejor integración en la estructura urbana en la que se inserten. Se exigirá una calidad de materiales en fachada adecuadas a las condiciones del entorno.

9. Dotación de aparcamientos.

1. Para vehículos ligeros

1 plaza por cada 100 m² construidos

2. Para vehículos pesados (para naves >1000 m²)

1 plaza por cada 500 m² construidos

Será obligatorio la disposición de dársenas de carga/descarga en el interior de parcela, y preferiblemente no dispuestas en la fachada principal.

3. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

10. Condiciones particulares de uso.

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles, debiendo atenderse en todo caso a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Agroindustrial: 100%

-Comercio local gran superficie:	100%*
*Exclusivamente para comercio de productos relacionados con la actividad agroindustrial.	
-Local comercial:	100%*
*Exclusivamente para comercio de productos relacionados con la actividad.	
-Oficinas:	100%
-Recreativo:	100%*
*Solo usos motivados por la propia actividad como bares y restaurantes.	
-Garaje:	
En planta baja y sótano.	
-Equipamiento comunitario:	100%
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.	

artículo 54

Cementerios de vehículos y actividades análogas.

1. Sin perjuicio de las medidas de prevención ambiental aplicables, de acuerdo a la legislación vigente, en aquellos casos en que, de acuerdo con las determinaciones de este Plan, se permite el establecimiento de cementerios de vehículos (suelo industrial), éstos no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán con tapia de obra de fábrica y/o se dotarán de pantallas vegetales protectoras que impidan su visión o minimicen el entorno negativo sobre el paisaje. En todo caso se aportará un análisis sobre su incidencia paisajística junto con la solicitud de la licencia.

2. La misma medida se aplicará a aquellas actividades análogas a la contemplada en este precepto, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

3. En todo caso las instalaciones antes mencionadas se someterán al procedimiento de Calificación Ambiental, previsto en la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental, al estar incluidas en el Anexo Tercero de la citada Ley (apartado 32).

artículo 55

Singularidades de aplicación normativa

1. Polígono CAMPSA

Estos suelos se regularán por las determinaciones que se establezcan en un Plan Especial de reforma interior.

2. Suelos Urbanizables Industriales en transición. Algaidas 1 y Algaidas 2.

Se regirán por las determinaciones establecidas en sus respectivos Planes Parciales.

Capítulo 6

Del Uso Terciario

Sección 1ª: Condiciones Generales.

artículo 56

Terciario Comercial

1. Tipos y condiciones de implantación.

1. De conformidad con lo previsto en la Ley 1/1996, de 10 de Enero de Comercio Interior de Andalucía (LCIA), en la redacción dada por la Ley 6/2002 de 16 de diciembre que la modifica, tienen la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones dispuestos sobre el suelo de modo fijo y permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación destinada al ejercicio regular de actividades comerciales de carácter minorista, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación por disposición legal o reglamentaria.

Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo. Se considerarán colectivos los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos: a)

Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes, b) Aparcamientos privados, c) Servicios para los clientes d) Imagen comercial común e) Perímetro común delimitado.

Tiene la consideración de Gran Establecimiento Comercial en nuestro término municipal, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados. En los términos que previene la citada legislación específica, quedan excluidos de esta consideración los mercados municipales de abastos, así como las agrupaciones de comerciantes establecidos en el viario urbano. En cualquier caso, no perderán la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos individuales que superen el límite de los 2.500 metros cuadrados antes citados, aunque forme parte de un establecimiento comercial de carácter colectivo o de un mercado.

Los establecimientos comerciales que se dediquen exclusivamente a la venta de automóviles y otros vehículos, embarcaciones de recreo, maquinaria, materiales para la construcción, mobiliario, artículos de saneamiento, puertas y ventanas, y, asimismo

los establecimientos de jardinería, tendrán la consideración de gran establecimiento comercial cuando la superficie útil para la exposición y venta al público sea superior a 2.500 m²

2. Se entiende por superficie útil de exposición y venta al público de los establecimientos comerciales la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual y/o periódico, a los que pueden acceder los consumidores para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso del establecimiento.

En ningún caso tendrá la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. A estos efectos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Real Decreto Ley 6/2000, de 23 de junio (de medidas urgentes de intensificación de la competencia en mercados de bienes y servicios), los grandes establecimientos comerciales incorporarán entre sus equipamientos, al menos una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos.

En los establecimientos de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezca expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

3. Exigencia de previa licencia comercial autonómica: Están sujetos a la previa obtención de licencia comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior los Grandes Establecimientos Comerciales y los Establecimientos de descuento y de venta de restos de fábrica (artículos 25,28, 29 y concordantes de la LCIA). No podrá tramitarse solicitud de licencia municipal alguna sin haberse otorgado previamente la licencia comercial preceptiva, debiendo aportarse la misma junto a la solicitud de la licencia municipal que corresponda. En el procedimiento para el otorgamiento de la licencia comercial instruido por la Consejería competente ésta, entre otros, solicitará informe municipal que habrá de adoptarse en el plazo máximo de dos meses por acuerdo motivado del Pleno del Ayuntamiento.

A los efectos de la exigencia de la previa licencia comercial, quedan asimilados a los grandes establecimientos comerciales, en los términos que previene la LCIA, los establecimientos que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público igual o superior a 400 metros cuadrados (sin superar los 2.500), deban calificarse como establecimientos de descuento o venta de restos de fábrica:

- Tienen la consideración de establecimientos de descuento aquellos que, ofreciendo en régimen de autoservicio productos de alimentación y, en su caso, otros productos de uso cotidiano, con una alta rotación y consumo generalizado, funcionen bajo un mismo nombre comercial, pertenezcan a una misma empresa o grupo de empresas y

reúnan, al menos, tres de las siguientes características: a) Que se promocionen con el carácter de establecimiento de descuento; b) Que el número de referencias en la oferta total del establecimiento sea inferior a mil; c) Que más del cincuenta por ciento de los artículos ofertados se expongan en el propio soporte de transporte; d) Que el número de marcas blancas propias o del distribuidor, integrado en el surtido a comercializar, supere en un cuarenta por ciento al número de marcas de fabricante ofertadas en el establecimiento; e) Que no exista venta asistida, con excepción de la línea de cajas.

- Establecimientos de restos de fábrica: Son aquellos definidos en el artículo 82 de la LCIA, que se dedican exclusivamente a la venta directa y permanente por el fabricante bien por sí mismo o a través de comerciante minorista que venda o distribuya su marca, de productos que respondan a las definiciones y requisitos establecidos en los artículos 79 y 80.2 de la citada ley, con excepción de los productos de alimentación.

4. Sin perjuicio de lo expuesto y atendiendo en cualquier caso a lo dispuesto en la normativa específica, se distinguen de conformidad con el PGOU, los siguientes tipos de terciario comercial:

1. Comercial de uso exclusivo:

Comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o a prestar servicios a los particulares.

Dentro del uso terciario comercial se distinguen las siguientes subcategorías:

a) Centros Comerciales Integrados (Centro Comercial Colectivo):

Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos: a) acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes; b) aparcamientos privados; c) Servicios para los clientes; d) Imagen comercial común; e) Perímetro común delimitado.

b) Gran Establecimiento Comercial (Gran Superficie Comercial):

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 2.500 m² de superficie útil de exposición y venta.

c) Superficies medias:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones inferiores a los 2.500 m² de superficie útil de exposición y venta, y no está sujeta a licencia comercial preceptiva.

d) Instalaciones de suministro de combustible (gasolineras)

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del suelo urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que sus condiciones de ordenación y

edificación y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Se podrá implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico. En todo caso, podrán ser requeridas medidas para paliar el impacto en el medio, como ejecución obligatoria de zonas ajardinadas y vías de servicio.

Dichos usos podrán implantarse sobre los suelos calificados con uso Terciario Comercial, según documentación gráfica del PGOU, así como en los que el planeamiento de desarrollo destine específicamente a este uso. En todo caso, se atenderá para la implantación de tales usos a las condiciones de usos establecidas para los mismos en la presente Ordenanza, así como las fijadas en el planeamiento general y/o de desarrollo, o en su caso en las correspondientes fichas de gestión para implantación en suelo urbano; y a las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales, especialmente a la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

2. Comercio local:

Se denomina así al comercio cuando se implanta como uso no exclusivo en la edificación. Dentro de este uso se distinguen dos modalidades:

a) Comercio local de gran superficie: Cuando la superficie de venta es superior a 2.500 m² o siendo inferior a ésta requiere de licencia comercial según legislación específica de comercio (Ley de Comercio Interior de Andalucía).

Podrán implantarse en las calificaciones que así se permita, con las condiciones y determinaciones que se exponen en la presente ordenanza, y atendiendo en todo caso a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, en especial a lo dispuesto en la LCIA, por si fuera preceptiva licencia comercial según se expone en los apartados que preceden.

b) Comercio local o local comercial:

Se denomina así cuando la actividad tiene lugar en un establecimiento con superficie de exposición y venta inferior a 2.500 m² de superficie, y no está sujeta a licencia comercial preceptiva según la normativa de comercio.

Las solicitudes y proyectos deberán distinguir la superficie de venta destinada a comercio alimentario del resto y en el caso de superar 400 metros de superficie útil para la exposición y venta deberán además acreditar bien la oportuna licencia comercial preceptiva (si se tratare de productos de alimentación u otros productos de uso cotidiano- establecimientos de descuento- o de venta de restos de fábrica) o declaración de su innecesariedad por el órgano competente en materia de comercio.

En ningún caso, la superficie de venta será inferior a seis (6) metros cuadrados de superficie útil, no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso de la edificación. Sólo se permitirá la comunicación directa de la actividad comercial con la propia vivienda del propietario de la actividad comercial

2. Altura libre de plantas en edificios con uso comercial.

En edificios destinados a usos de comercio, así como los locales destinados a este uso, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados para cada planta será, como mínimo, de doscientos sesenta (260) centímetros.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos al uso comercial, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

3. Dotación de ascensores en edificios con uso comercial.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante comercial, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y Decreto 72/1992, de 5 de mayo por el que se aprueban Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía.

4. Dotación de dársenas de carga y descarga en edificios con uso comercial.

Para edificios o locales comerciales con superficie de venta superior a los mil (1.000) metros cuadrados, o 750 m² en venta de productos alimentarios, el edificio o local deberá contar al menos con un espacio propio destinado a la carga y descarga de mercancías -dársena-, de longitud mínima siete (7) metros, y latitud mínima cuatro (4) metros.

El número de dársenas deberá aumentarse en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta o fracción adicionales.

5. Dotación de suministro de combustible

Los establecimientos encuadrados en la clasificación de Gran Establecimiento Comercial, que superen los 2.500 m² de superficie de venta, incorporarán, entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos de vehículos.

En todo caso se estará a lo dispuesto por la Ley del Comercio Interior de Andalucía 1/96 de 10 de Enero, y todas aquellas que le sean de afección.

6. Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de uso comercial.

1. La dotación mínima obligatoria se establece en función de la intensidad del uso comercial tal que:

a) Para los edificios con uso comercial exclusivo, independientemente de la categoría, deberán disponerse obligatoriamente un mínimo de 4 plazas por cada 100 m² construidos.

b) Para Comercio local (implantado como uso complementario del principal de la edificación), se exigirá la siguiente dotación mínima:

- Para comercio local de gran superficie la dotación mínima será de 4 plazas por cada 100 m² construidos destinados a comercio alimentario y/o 2 plazas por cada 100 m² construidos destinados a resto de comercio.

- Para comercio local la dotación mínima se fija en 1 plaza por cada 100 m² construidos en el ámbito definido como zona comercial así como en suelos derivados del planeamiento de desarrollo.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de comercio.

2. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

7. Dotación de aseos en edificios de uso comercial.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

- Todo edificio destinado a uso comercial o con uso de locales comerciales, deberá disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal del comercio, cuando su superficie construida total sea igual o superior a 100 m².

- Para locales comerciales con superficie útil de sala de ventas superior a 500 m² se establece una dotación mínima de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo y un aseo adaptado a personal con discapacidad según normativa vigente, que será incrementado con un aseo y un inodoro para cada sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción destinada a zona de venta.

2. Los aseos de uso público deberán siempre estar independizados del resto de las dependencias destinadas a la actividad comercial, mediante la disposición del correspondiente vestíbulo de independencia, cumpliéndose además las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes u ordenanzas municipales de afección.

3. En el caso de agrupaciones de varios comercios, tipo galerías comerciales, podrán también agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

artículo 57

Terciario No Comercial. Oficinas.

1. Definición de uso de oficinas y condiciones para su implantación.

1. Se entiende por *uso exclusivo de oficinas* al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, desarrollados en la totalidad de un inmueble.

Este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas o terciario no comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2. Se entiende por uso no exclusivo de oficinas al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, que se desarrolla junto con otras actividades o usos en el mismo inmueble.

2. Altura libre de plantas en edificios con uso de oficinas.

1. Las dependencias destinadas a usos de oficinas, deberán contar con una altura libre entre el suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros para cada una de sus plantas.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

2. Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite de altura libre establecido anteriormente, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados destinados a uso de oficinas, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo caso no se admitirán estancias destinadas a uso de oficinas con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Dotación de ascensores de edificios con uso de oficinas.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de oficinas, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad de Andalucía y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía.

4. Dotación de aseos en edificios con uso de oficinas.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se atenderá al cumplimiento de los siguientes parámetros:

- Los locales destinados al uso de oficinas deberán disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal de oficina.

- En caso de oficinas con acceso de público con superficie útil de zona accesible a éste superior a 500 m² se establece una dotación mínima de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo y un aseo adaptado a personal con discapacidad según normativa vigente, que será incrementado con un aseo y un inodoro para cada sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción de zona accesible a público.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de oficinas, por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

2. En edificios exclusivos de oficinas, o asociaciones de varias firmas, podrán agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

5. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de oficinas.

1. Para edificios con uso de oficinas, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores:

- una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

- una (1) plaza de aparcamiento por cada local independiente con destino a oficina.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de oficinas.

2. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

3. Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

- Los edificios de uso exclusivo o dominante de oficinas ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

-Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

artículo 58

Terciario No Comercial. Hotelero.

1. Tipos de usos de alojamiento hotelero: definiciones y condiciones de implantación.

1. Se entiende por *uso exclusivo de alojamiento hotelero (edificio hotelero)*, el uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad del inmueble.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado hotelero o terciario no comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2. Se entiende por *uso no exclusivo de alojamiento hotelero*, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos de esta naturaleza que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado hotelero o terciario no comercial, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afección.

3. En todo caso, cualquier uso de alojamiento hotelero implantado sobre la edificación cumplirá con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

2. Dimensiones de las distintas piezas para el uso de alojamiento hotelero.

1. Las dependencias de los alojamientos hoteleros responderán a las dimensiones mínimas señaladas para las mismas en la legislación sectorial vigente de afección.

2. Si por las características del establecimiento, las habitaciones dispusiesen de cocina, deberán asegurarse en todo caso la perfecta evacuación de los humos y gases que pudieran producirse.

3. Altura libre de plantas destinadas a uso de alojamiento hotelero.

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier dependencia destinada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades de alojamiento hotelero, será de doscientos sesenta (260) centímetros, pudiendo reducirse dicha altura libre a doscientos veinte (220) centímetros en estancias no vivideras como baños, almacenes, zonas de instalaciones, etc.

No estarán obligados al cumplimiento de los parámetros dimensionales señalados anteriormente, las dependencias auxiliares a la actividad específica de alojamiento hotelero, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones, que podrán reducir la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

2. Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de alojamiento hotelero, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 centímetros. En todo caso se fija altura libre mínima para cualquier estancia el valor de doscientos veinte (220) centímetros.

5. Dotación de ascensores en edificios con uso de alojamiento hotelero.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de alojamiento hotelero, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

6. Dotación de aseos en edificios con uso de alojamiento hotelero.

Se atenderá a las determinaciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

7. Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de alojamiento hotelero.

1. Se satisfará el mayor de los dos siguientes valores posibles:

- Una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación,

- Una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de alojamiento hotelero.

2. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3. Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

-Los edificios de uso exclusivo o dominante de alojamiento hotelero implantados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

-Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

artículo 59

Uso de Alojamiento en recintos abiertos. Camping.

Los Camping deberán cumplir las siguientes normas en cuanto a:

1. Ubicación: Los terrenos previstos por el Plan General a tal efecto, así como en los que el Plan permita su implantación mediante la Declaración de Interés Público en suelo No Urbanizable, como son las categorías definidas como SNU-EP.RE y SNU-P.AP

2. Normativa: Decreto 154/1987, de 3 de Junio, sobre ordenación y clasificación de los campamentos de turismo de Andalucía y demás disposiciones oficiales que se dicten.

3. Aparcamiento:

Además de las establecidas en el Decreto citado en el punto anterior, se dispondrán el número de plazas que resulte de las condiciones siguientes:

a) 10% del nº de parcelas que serán de reserva para posibles visitantes

b) Si contiene restaurante, se exigirá una (1) plaza de aparcamiento por cada 10 m² de superficie útil de comedor.

artículo 60

Uso Terciario No Comercial. Recreativo

1. Definición y condiciones de implantación.

1. Se entiende por *uso exclusivo de servicios recreativos*, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinados a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, actividades lúdicas, o correspondiente a actividades propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), desarrollado con carácter exclusivo en un inmueble.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo en un edificio sobre un suelo en que esté permitido el uso pormenorizado terciario no comercial recreativo, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2. Se entiende por uso no exclusivo de *servicios recreativos* aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinadas a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, actividades lúdicas, o a las propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), que se desarrolla junto a otros usos sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado terciario no comercial recreativo las condiciones de calificación del PGOU. Este uso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario de la edificación, podrá implantarse en un inmueble con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos establecidas en el PGOU y las determinaciones de la calificación sobre la que se implante. Deberá asegurarse el acceso independiente para el local de espectáculo o centro de reunión en relación con el resto de usos implantados en la edificación.

3. Expresamente se prohíbe el uso de establecimientos de esparcimiento (discoteca o sala de fiesta) como uso complementario en planta baja de edificaciones destinadas a uso vivienda, así como a menos de 250 metros de edificaciones destinadas a uso vivienda.

4. En todo caso, las actividades de espectáculos o centros de reunión a implantar sobre un inmueble deberán cumplir con las determinaciones propias de las legislaciones y normativas específicas de afección que les sean de aplicación en función de su propia naturaleza.

2. Altura libre de plantas en edificios con uso de servicios recreativos.

1. Los edificios con uso de espectáculos o centros de reunión, deberán contar con una altura libre entre el suelo y el techo acabados de doscientos sesenta(260) centímetros para cada una de sus plantas.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y/o anejos del uso de espectáculos o reunión, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

2. Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados destinados al uso de espectáculos o centros de reunión, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En cualquier caso no e admitirá ninguna dependencia destinada a este uso con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Dotación de ascensores en edificios con uso de servicios recreativos.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de terciario recreativo, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

4. Dotación de aseos en edificios con uso de servicios recreativos.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación, todo edificio destinado a servicios recreativos deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

a) Disponer, cuando menos, de un aseo público compuesto por inodoro y lavabo para cada sexo más aseo público adaptado a personas con discapacidad según legislación vigente, por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil accesible por público.

b) Los edificios o locales que se destinen al uso hostelero (propio de labores de restauración como bares, cafeterías, restaurantes o similares), dispondrán como mínimo, cualquiera que sea su superficie construida, de dos unidades de aseo, siendo uno de ellos adaptado a personas con discapacidad de acuerdo con la legislación vigente.

En todo caso se atenderá a la dotación mínima definida por la legislación sectorial para cada uso concreto.

2. Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes deafección.

3. En aquellos edificios de asociaciones comerciales –galerías comerciales o centros comerciales–, que cuenten con locales de servicios recreativos, éstos deberán contar con dotación de aseos independiente al resto de los dispuestos para la asociación comercial, atendiendo a los parámetros antes señalados.

5. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de servicios recreativos.

1. Para los edificios con uso exclusivo o dominante de servicios recreativos, deberá disponerse como mínimo cuatro (4) plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados útiles o fracción de superficie accesible por público.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de local de espectáculo o reunión.

2. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3. Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

-Los edificios de uso exclusivo o dominante de servicios recreativos ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

-Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

artículo 61

Uso Terciario No Comercial. Garaje.

1. Tipos y condiciones de implantación.

1. Se entiende por uso exclusivo de garajes, al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla con exclusividad en un inmueble.

Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre un suelo que permita el uso pormenorizado terciario de garajes o equipamiento aparcamiento, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU.

2. Se entiende por uso no exclusivo de garajes, al uso de la edificación destinado al estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de garajes o equipamiento

aparcamiento, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU.

Como uso compatible, podrá ubicarse en la planta baja y sótano de inmuebles con otros usos dominantes de la edificación, siempre que así se permita por las condiciones de usos del presente PGOU. Se garantizará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de los usos implantados sobre el inmueble, salvo en el caso de garajes vinculados a viviendas, que podrán contar con acceso común.

3. En cualquier caso, todo uso de garajes deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

2. Dimensiones de las plazas de aparcamientos.

1. La dimensión mínima libre de cualquier plaza de aparcamiento será doscientos veinte (220) centímetros de latitud y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud. Dicha área así definida deberá quedar absolutamente libre de cualquier obstáculo.

2. No obstante, no tendrá la consideración de plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

3. Los garajes y sus establecimientos anejos dispondrán, en sus accesos, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo mínimo, con piso con pendiente máxima de un 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. La puerta del garaje se dispondrá siempre coincidente con la línea de edificación del inmueble y tendrá una altura mínima de doscientos tres (203) centímetros.

4. En garajes de uso colectivo, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. En el caso de garajes individuales, las rampas rectas podrán llegar a contar con un veinte por ciento (20%) de pendiente, y las curvas, hasta un dieciséis por ciento (16%), medidas con los mismos criterios expresados anteriormente. Todas las rampas contarán con una anchura mínima de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será siempre superior a seis (6) metros. En todo caso, deberá asegurarse el perfecto funcionamiento y capacidad de maniobrabilidad para los vehículos que las utilicen.

5. Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten en cada sentido de circulación con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

3. Altura libre de las plantas en edificios con uso de garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado al elemento más bajo al nivel de techo, incluidas instalaciones. Esta dimensión libre

habrá de cumplirse en cualquiera de los puntos comprendidos en las zonas comunes de recorrido y maniobra de vehículos.

4. Dotación de ascensores en edificios con uso de garajes.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, se fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de garajes, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas sobre rasante destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

Además para el caso de uso de garajes bajo rasante será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante destinada a dicho uso.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad de Andalucía, y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía.

5. Dotación de aseos en edificios con uso de garajes.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, y un aseo adaptado para personas con discapacidad, en garajes de acceso público, por cada 100 plazas o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

Sección 2ª: Edificación de los Servicios Terciarios

artículo 62

Ordenanzas de la Edificación Comercial

1. Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Terciario Comercial* en los documentos gráficos del PGOU.

Se trata de parcelas, o parte de parcelas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del PGOU.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección, así como las condiciones de regulación e implantación definidas en estas normas.

2. Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado Terciario Comercial como uso exclusivo

1. Parcela mínima

a) Para parcelas con calificación de Terciario destinadas a usos pormenorizados *Centros Comerciales Integrados*, desarrollados como uso exclusivo, se establece una superficie mínima de una (1) hectárea, debiendo la parcela tener condición de aislada y rodeada perimetralmente por viario y/o espacios libres de uso y dominio público.

b) Para el resto, usos comerciales en edificio exclusivo, la parcela mínima será la equivalente a la calificación residencial a la que se asemeje.

3. Alineación a vial o espacio público para uso pormenorizado Terciario Comercial como uso exclusivo.

Al tratarse de instalaciones en parcelas aisladas y rodeadas de viarios y/o espacios públicos en todo su perímetro, podrán disponer libremente sus líneas de edificación, debiendo guardar caso de retranqueos a linderos una distancia mínima de tres (3) metros.

4. Altura para uso pormenorizado Terciario comercial como uso exclusivo.

1. La altura máxima en unidades métricas se fija según altura, en las normas generales de la edificación. Como caso particular, se admite que la altura de la planta baja acumule una altura de hasta ochocientos (800) centímetros.

2. En aquellas instalaciones terciarias implantadas sobre suelos con uso pormenorizado terciario comercial en uso exclusivo, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar y/o del acatamiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que rebasarse inexcusablemente los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

5. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima para uso pormenorizado Terciario comercial en uso exclusivo.

1. Se atenderá a lo señalado en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

2. En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades terciarias desarrolladas en instalaciones singulares por encima de la altura máxima permitida que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación, deberán adoptarse las medidas necesarias para integrar dichos elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

6. Condiciones particulares de estética para uso pormenorizado Terciario comercial en uso exclusivo.

1. Se cumplirán las condiciones particulares de estética fijadas para la calificación de *Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos*.

2. En todo caso, el proyecto de instalación para el comercial de único inmueble o complejo de ellos, deberá acompañarse de un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

7. Condiciones particulares de la calificación de Terciario asimilables a otras calificaciones residenciales

1. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario comercial, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores (manzanas), donde la calificación dominante sea alguna de las reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante.

2. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario comercial sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superiores (manzana), donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para la Calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos.

3. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

8. Usos compatibles.

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Almacén: 50%*

*Vinculado a la actividad comercial principal.

-Pequeños talleres: 25%*

*inferior a 250m² útiles. No en zonas comerciales. En planta baja y sótano.

-Talleres artesanales:	25%
-Centro comercial integrado:	
-Gran establecimiento comercial gran superficie:	100%
-Superficies medias:	100%
-Comercio local de gran superficie:	100%
-Local comercial:	100%
-Instalación suministro combustible:	10%*
*Sólo en los terciarios comerciales específicamente indicados con la pormenorización de instalación de suministro de combustible, y en aquellos que por ley sea obligatoria la dotación de puesto de suministros de combustible.	
-Oficinas:	100%
-Hospedaje:	50%
-Garaje:	
Planta baja y sótano.	
-Equipamiento comunitario:	100%
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.	

artículo 63

Ordenanzas de la Edificación Terciario no Comercial

1. Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones establecidas en la presente norma serán de aplicación a los sectores calificados como *Terciario no Comercial* de forma genérica así como a los calificados como Terciario Hotelero, Terciario de Oficinas y Terciario Recreativo en los documentos gráficos del presente PGOU. También será de aplicación para los suelos así calificados por el planeamiento de desarrollo.

Se trata de parcelas, o parte de parcelas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria no comercial que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección, así como las condiciones de regulación e implantación definidas en estas normas para cada uso concreto.

2. Condiciones particulares de la calificación de Terciario no comercial

1. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria no comercial con usos exclusivos o dominantes de Hotelero, Oficinas o Recreativo, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas–, donde la

calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante.

2. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes de Hotelero, Oficinas o Recreativo, sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superior (manzana), donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para la *calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos o Aislados*.

3. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo con las condiciones establecidas en la regulación y condiciones de implantación del uso concreto de que se trate, y en todo caso la instalación a implantar, deberá cumplir con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

4. Para los nuevos desarrollos en suelo urbano, se establece la calificación residencial equivalente a la que habrá de adaptarse las nuevas edificaciones destinadas a usos terciarios no comerciales.

5. Para nuevos desarrollos en suelo urbanizable habrá de cumplirse las condiciones de regulación e implantación del uso concreto terciario no comercial, asignando el Planeamiento de desarrollo la calificación residencial equivalente a la que habrá de asimilarse. No obstante habrá de observarse las condiciones particulares fijadas en el presente Plan General para dichos sectores de suelo urbanizable.

3. Usos compatibles.

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Almacén:	25%*
*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.	
-Pequeños talleres:	25%*
*inferior a 250m ² útiles. No en zonas comerciales, en planta baja.	
-Talleres artesanales:	25%*
*Solo en planta baja.	
-Local comercial y local comercial de gran superficie:	25%*
*Solo en locales de planta baja.	
-Oficinas:	100%
-Hospedaje:	100%*

*Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como recreativo, en cuyo caso sólo se implantará el 25% de hospedaje.

-Recreativo: 100%*

*Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como hotel, en cuyo caso sólo 25% de recreativo, de actividad acorde con el uso hotelero.

-Garaje:

En zona comercial en planta sótano. En zona no comercial en planta baja y sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

Capítulo 7

Del Uso Equipamiento Comunitario

artículo 64

1. Condiciones de implantación

El equipamiento comunitario podrá implantarse como uso exclusivo sobre un inmueble o instalación que se sitúe sobre suelos en que este permitido cualquiera de los usos pormenorizados correspondientes a equipamientos comunitarios, o como uso no exclusivo situado en edificación con otro uso dominante.

Si en la documentación del presente PGOU sólo se indica el uso de equipamiento comunitario, sin especificación de uso pormenorizado, podrá disponerse cualquiera de los definidos anteriormente.

La calificación pormenorizada en el plano de usos del suelo, o el señalamiento de una acción programada para un uso concreto, tiene el valor de la asignación de un uso preferente, pudiendo, siempre que los condicionantes urbanísticos, las circunstancias y necesidades del momento así lo exigieran, cambiar de uso pormenorizado entre los incluidos como equipamiento comunitario, sin considerarlo una modificación de PGOU ni del Programa de Actuación del mismo.

En parcelas calificadas con uso equipamiento comunitario se podrá disponer como uso complementario cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con la limitación del uso residencial, que sólo podrá implantarse en aquellos inmuebles de equipamiento comunitario que así lo exijan, como es el caso de viviendas asociadas a la guarda y custodia de estas instalaciones.

El uso residencial existente siempre podrá ser sustituido por el uso equipamiento comunitario en cualquiera de sus usos pormenorizados a excepción del uso cementerio y crematorio.

2. Sustitución de los equipamientos comunitarios existentes

Ningún equipamiento comunitario existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los equipamientos comunitarios existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo equipamiento comunitario podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:

- Educativo, que podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento, excepto de ocio.

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.

- Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratase de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominante de equipamiento.

- Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, salvo ocio y religioso.

- Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, excepto ocio.

- Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.

- Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso de equipamiento.

3. Condiciones generales del uso equipamiento comunitario

1. Cualquier edificio o instalación destinada a equipamiento comunitario deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección, en función de la naturaleza de su actividad.

2. Altura libre mínima de planta.

a) Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de equipamiento comunitario, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

b) Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite antedicho, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados con uso de equipamiento comunitario, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado

en el presente artículo. En todo caso no se admite ninguna dependencia destinada a uso de equipamiento comunitario con una altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Dotación de ascensores en edificios con uso de equipamiento comunitario.

a) En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de equipamiento comunitario, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

b) En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

4. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de equipamiento comunitario.

a) Para los edificios con uso de equipamiento comunitario deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, que serán incrementadas si así resulta al aplicar las siguientes condiciones:

1. En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos, excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

2. En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

3. En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

4. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

5. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de altitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia de los usos de equipamiento comunitario.

b) No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

4. Dotación de aseos en edificios de equipamiento comunitario.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se atenderá al cumplimiento de los siguientes parámetros:

En el caso de equipamientos comunitarios con acceso de público, deberá disponerse un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, más un aseo adaptado a personas con discapacidad de acuerdo con la normativa vigente, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil accesible por público.

En todo caso habrá de cumplirse con la normativa sectorial vigente de acuerdo con el uso concreto a implantar.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

5. Equipamiento aparcamiento público

Se regulará con las mismas condiciones que las definidas para el uso terciario de garajes, con la obligatoriedad de su destino a uso público con carácter rotatorio para al menos el 70% de sus plazas.

artículo 65

Condiciones Particulares de la calificación Equipamiento Comunitario

Las edificaciones con uso exclusivo equipamiento comunitario se asimilarn a las tipologías definidas para el uso residencial Manzana Cerrada o Edificación Aislada según el caso en todo lo referente a las siguientes condiciones: Parcelación, alineación a viales y espacios públicos, retranqueos mínimos, ocupación máxima de parcela, patios,

Sin perjuicio de lo anterior se establecen las siguientes condiciones particulares para cada uso pormenorizado.

1. Equipamiento deportivo

Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

2. Mercados Municipales

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas normas.

3. Servicios de la Administración

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas y las alturas definidas en los planos de regulación de manzanas.

4. Instalaciones para la defensa

En lo que les fuere de aplicación, cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

5. Usos compatibles.

Podrá implantarse en todas las calificaciones cuando así lo permita la legislación sectorial aplicable.

6. Cementerios y crematorios

Se dará cumplimiento a la normativa sectorial de aplicación, así como a la Normas y Ordenanzas referidas a estos usos contenidas en el PGOU vigente. En cuanto al emplazamiento de los cementerios y crematorios deberán distar, al menos, 500 metros de las zonas residenciales.

Capítulo 8

De los Espacios Libres

artículo 66

Parques Urbanos

Corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básica, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

artículo 67

Plazas, Jardines y Zonas Verdes

Comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Se incluyen, asimismo, las denominadas Bandas de Protección Ambientas señaladas en planes de usos como uso pormenorizado de espacios libres. Estas bandas se

tratarán con arbolado de gran porte y densidad, con el objeto de “aislar” los núcleos urbanos del medio rural en el que se ubican.

artículo 68

Ordenación de los espacios libres

En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del presente PGOU, se adecuarán para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

Los Proyectos para desarrollo de espacios libres definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

artículo 69

Acceso a la edificación desde los Parques y jardines

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada adyacente con una anchura mínima de 3 metros que posibilite el acceso de personas y vehículos de servicio y emergencia.

Dicha franja pavimentada tendrá la consideración de viario, no pudiendo ser contabilizada su superficie para el cómputo de los espacios libres de cesión obligatoria

Capítulo 9

Del Uso de Transportes y Comunicaciones

artículo 70

Red Viaria

Comprende los usos del suelo destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos y/o privados, de las bicicletas, y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red viaria.

Se incluyen en el presente PGOU las siguientes categorías de vías, reflejadas en la documentación gráfica adjunta con expresión de sus principales características y secciones de referencia.

1. Vías de distribución
 - a) Principales
 - b) Secundarias
2. Vías de acceso a Ciudad
 - a) Principales
 - b) Secundarias
3. Vía Parque
 - a) En tramo urbano
 - b) En tramo de Vega
4. Vía Interior Urbana
 - a) Principal
 - b) Secundaria
5. Vía Urbana Local
6. Vía Colectora
7. Carril Bus incluido en servicio de vía
8. Paseo (Bici + Peatonal)
9. Red Peatonal
10. Áreas de Preferencia Peatonal
11. Paseo Marítimo Peatonal
12. Sendero Marítimo Litoral

Los márgenes de las vías, cuando discurren por Suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine la legislación sectorial vigente de aplicación. Cuando discurren en Suelo urbano, estarán sometidos a las condiciones del presente PGOU.

artículo 71

Aparcamientos en vía pública

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán en el tráfico de éstas.

Con independencia de que la vía sea de una o dos direcciones de circulación, el carril adyacente a los aparcamientos tendrá un ancho mínimo de:

- Aparcamiento en línea : 3 metros
- Aparcamiento en batería: 5 metros

-Aparcamiento en espina: 4 metros

Los aparcamientos en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 x 2,00 metros. Los aparcamientos en batería y en espina serán de 5,00 x 2,50 metros. Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones 5,00 x 3,30 metros.

artículo 72

Red ferroviaria

Suelos destinados al movimiento del ferrocarril, junto con las instalaciones correspondientes a zonas de guarda, talleres de reparación, zona de almacenaje, así como los edificios e instalaciones destinadas al intercambio de pasajeros y/o mercancías.

El desarrollo de la red ferroviaria se regulará de acuerdo con las determinaciones de la legislación sectorial vigente y respetará las protecciones de suelos contempladas en el presente PGOU.

artículo 73

Recinto Portuario

Comprende los suelos incluidos dentro del denominado Sistema General Portuario.

Las actuaciones a desarrollar dentro de este recinto se regularán de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Plan de Utilización del Espacio Portuario, así como cuantas otras determinaciones de ámbito sectorial sean aplicables, como la ley de Puertos por tratarse de un puerto de Interés General perteneciente al ente Puertos del Estado.

Artículo 1**Objeto de la Ordenanza**

1. Al amparo de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), las Ordenanzas municipales de Edificación, junto con las de Urbanización, cuya formulación y aprobación corresponden al municipio, completan la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento en los contenidos que no deben formar parte necesariamente de ellos conforme a las previsiones de la citada Ley (artículos 23 a 25 LOUA).

2. La modificación o continuidad en el tiempo de las Ordenanzas es independiente de la vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística al que complementa, cumpliendo el objetivo de simplificar dicho documento de planeamiento de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

3. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización 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.

Artículo 2**Los Proyectos de Urbanización. Definición**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del Plan General y del planeamiento que lo desarrolla.

Serán de aplicación para todas las obras de urbanización previstas, tanto en suelo urbano (unidades de ejecución, planes especiales, actuaciones de mejora urbana, etc..) como en urbanizable (urbanización de sectores o unidades de ejecución).

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias (complementarias en los términos de la LOUA) en suelo urbano consolidado, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento, las que se refieran a la

mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes. En todo caso la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) .

Artículo 3**Documentación****Se relacionan en la presente norma los documentos que integrarán los Proyectos de Urbanización.**

1. Memoria informativa de situación y características respecto del planeamiento del que derive o al que complemente, además de los servicios existentes y situación de los Sistemas Generales con los que pueda tener relación.
2. Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras y de los cálculos que determinen las dimensiones de los elementos propios de la urbanización.
3. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano. Se incluirán perfiles/secciones del estado previo con inclusión de las zonas perimetrales al ámbito de actuación.
4. Determinación de forma, lugar y dimensión de las conexiones a las redes generales
5. Planos de proyecto y de detalle.
6. Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.
7. Mediciones y presupuesto
8. Cuadro de precios descompuestos.
9. Plan de Control de Calidad
10. Estudio de Seguridad y Salud.
11. Anexo de Prevención Ambiental

No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

En la memoria justificativa y descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de cálculo de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios, así como justificación expresa del cumplimiento de las normativas de obligado cumplimiento y en particular se aportarán fichas justificativas del cumplimiento de las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía, Decreto 72/92 de 5 de mayo de la consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

Artículo 4

Contenido del Proyecto.

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir documentación precisa para la definición de las siguientes obras:
 - a) Movimiento de tierras. Expresión topográfica de las modificaciones del perfil natural del terreno.
 - b) Muros de Contención. (cuando sean necesarios) y obras civiles de otra naturaleza necesarias para la ejecución de la urbanización.
 - c) Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
 - d) Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.
 - e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales con definición de perfiles y pendientes.
 - f) Redes y elementos propios de alumbrado público.
 - g) Redes de telecomunicaciones (incluyendo como mínimo la red telefónica)
 - h) Red y elementos propios para suministro-distribución de energía eléctrica.
 - i) Red y elementos propios para suministro de gas.
 - j) Red y elementos propios para impulsión neumática de residuos sólidos urbano –si procede en el ámbito de proyecto-.
 - k) Señalización viaria. (horizontal y vertical)
 - l) Jardinería y tratamiento de espacios libres.
 - m) Equipamiento y mobiliario urbano.
 - n) Medidas de Corrección y Prevención Ambiental.

2. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

4. En caso de ser necesario el refuerzo o mejora de las redes generales de infraestructura por el aumento de la demanda ocasionada por la nueva urbanización, (mejora de accesos, ampliación de infraestructuras como depósitos de agua, o secciones de conducciones, refuerzo de líneas de energía eléctrica, etc..) se incluirá en proyecto de urbanización la mejora de estos sistemas generales aunque no se ciñan al ámbito del sector o zona a urbanizar.

5. Los Proyectos de Urbanización contendrán asimismo las medidas de prevención medioambientales conforme a lo previsto en la legislación ambiental, normas urbanísticas y estas Ordenanzas.

6. Los proyectos de urbanización deberán garantizar la correcta ejecución de las soluciones propuestas conforme a los criterios establecidos en el correspondiente Plan de Control y Calidad.

Artículo 5

Competencia y Procedimiento

1. La competencia para aprobar el Proyecto de Urbanización corresponde al Alcalde en los términos que dimanen de la normativa de aplicación de régimen local, sin perjuicio de la posible delegación de atribuciones (artículo 21.1.j) y concordantes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL).

2. El procedimiento para la aprobación del proyecto de urbanización, se ajustará a las siguientes reglas:

a) Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refiere puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el planeamiento. Se redactarán de oficio o por los particulares, dependiendo del sistema de actuación previsto en el PGOU y conforme previene la LOUA.

b) Presentado el Proyecto para su aprobación, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten y/o documentación necesaria y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto, requiriéndose al interesado para que en un plazo de diez días, que podrá ser ampliado a quince, subsane las deficiencias o acompañe los documentos preceptivos, con la advertencia de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición; todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

c) Al objeto de obtener la evaluación de los distintos áreas municipales, será preceptivo la entrega de al menos, tres copias de documento “Proyecto de urbanización” y/o alguna copia de “Anexo” específico, si se hace indicación expresa del Departamento Técnico Municipal que intervenga en la supervisión del documento. Además, en formato digital se entregará estado último de la urbanización al efecto de actualizar la cartografía municipal.

d) Una vez informado por los Servicios Técnicos Municipales, será aprobado inicialmente por el Alcalde en el plazo máximo de tres meses, y se someterá a información pública durante veinte días (artículo 86 de la Ley 30/1992, LRJAP-PAC, y 39 LOUA), mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes.

Durante el citado plazo, se evacuarán los informes preceptivos; de no emitirse en el plazo señalado, se podrán proseguir las actuaciones salvo que éstos sean determinantes para la resolución del procedimiento.

Cuando el Proyecto de Urbanización afecte a zona de dominio público marítimo terrestre o servidumbres de protección con arreglo a lo previsto en la Ley de Costas, Ley de Carreteras, Ley de Aguas u otras, siempre será preceptivo informe del órgano competente conforme a la citada normativa.

e) A la vista del resultado de la información pública, el Alcalde lo aprobará definitivamente, con las modificaciones que en su caso resultaren pertinentes procediéndose a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Ejecución de las obras. La aprobación del proyecto de urbanización legitimará la ejecución de las obras de urbanización contenidas en el mismo, así como tiempo de terminación de las obras y de fecha máxima de inicio.

4. Conservación de las obras. La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización corresponde al promotor o entidad ejecutora hasta la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, en los términos establecidos en la LOUA; tratamiento distinto tendrán los casos en que esté prevista la constitución de Entidad de Conservación.

5. Recepción de las obras. En todo caso para el acto de recepción de las obras, se estará a lo dispuesto en el artículo 154 de la LOUA –Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía-.

En garantía de la calidad y terminación completa de las obras de urbanización, que sean objeto de recepción municipal, se impondrá la presentación de aval, en cuantía que se determine y cuya cancelación tendrá carácter indefinido.

La recepción parcial de obras de urbanización, corresponderá necesariamente con la sectorización establecida en el propio proyecto de urbanización, en donde se justificará la procedencia, coherencia y viabilidad de la ejecución por partes de la urbanización y, por tanto, de su recepción.

En la recepción de las obras se presentará documentación definitiva de las obras realizadas, con las modificaciones que se hubieren producido durante la ejecución de las mismas, reflejando último estado de instalaciones, pavimentos, equipamientos y resto de instalaciones y dotaciones, así como todos aquellos documentos acreditativos de la calidad de las mismas que no hayan sido entregados durante el proceso de ejecución de las obras.

Artículo 6

Control de Calidad

Los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.

Como mínimo, será necesario contemplar :

- a) Pruebas de comprobación de las redes de saneamiento y abastecimiento de acuerdo con las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical.
- b) Pruebas y/o ensayos de la calidad y compactación de los firmes con certificación favorable expresa de la adecuación de las bases empleadas al destino final del firme.

- c) Pruebas que determinen la idoneidad y ajuste de las rasantes modificadas al trazado de proyecto, observando las pendientes finales de viales y su relación con suelos colindantes existentes y futuros.
- d) Todos aquellos que sean requeridos por los servicios técnicos por las particularidades concretas de la obra a ejecutar o por su lugar de emplazamiento.

En el presupuesto de proyecto habrá de contemplarse una partida económica mínima para Control de Calidad de, al menos, el uno por ciento (1%) del coste total de la obra. Este deberá, además, estar en concordancia acorde con el documento “Plan de Control” y se ajustará a las condiciones particulares y/o complejidad de la urbanización que se acometa.

En la ejecución de las obras de urbanización, los controles u operaciones propias del control que requieran la emisión de certificado de idoneidad de la obra o partida de obra ejecutada, serán comunicados en tiempo real al servicio Municipal de Urbanismo, al objeto de comprobar que la marcha de las obras transcurre conforme a los criterios de aceptación-rechazo establecidos en la aprobación del Plan de Control.

Artículo 7

Medidas de Seguridad

Todos los proyectos deberán incluir además del preceptivo estudio de seguridad y salud un anexo en el que se definan con detalle las medidas que se tomarán para los siguientes aspectos:

- a) Señalización y balizamiento de las obras
- b) Estudio del impacto de la obra en la estructura viaria tanto de tráfico rodado como peatonal.
- c) Medidas a adoptar para minimizar tales impactos.
- d) Desvíos de tráfico previstos y su señalización de acuerdo con el vigente código de circulación y con toda la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 8

Medidas de Corrección y Prevención Ambiental

- a) Medidas correctoras de Impacto ambiental

En aquellos ámbitos de actuación en los que previamente se haya tramitado un estudio de impacto ambiental o figura similar en la se hayan establecido condiciones de ejecución de las obras, o medidas correctoras o compensatorias, habrán de recogerse expresamente en el proyecto de urbanización tales medidas, dándoles solución concreta e incluyéndolas en el presupuesto de la obra en su partida correspondiente.

b) Medidas de Prevención Ambiental

1. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado de acuerdo con plan parcial como figura de planeamiento tendrán que contener un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

a. Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

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

b. Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención :

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.
- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

2. Se deberán establecer medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

3. Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

4. Los Proyectos de Urbanización incluirán las medidas para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de los diferentes polígonos, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

Para ello, entre otras medidas, el promotor del Proyecto, obligatoriamente, tendrá que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas que en cada caso correspondan de acuerdo a la normativa vigente.

5. Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

6. El origen del material de préstamo para rellenos será de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

7. Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

8. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse para el desarrollo de nuevos sectores se describirán con el suficiente grado de detalle de tal forma que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean cuantificables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria.

Artículo 9

Urbanizaciones privadas.

Documentación.

Las urbanización privada deberá definirse mediante proyecto técnico anexo, o incluido, en el proyecto de edificación; tendrá trámite paralelo a la licencia de edificación, formando parte de ella. Su recepción estará ligada a la de la edificación asociada.

El contenido mínimo del proyecto de urbanización será similar al descrito para el espacio público, no siendo preceptivo la presentación de los documentos referentes al control de calidad ni a las medidas de corrección y prevención ambiental, salvo que el área de urbanización sea superior a 10.000 m² de extensión neta, en cuyo caso será de aplicación todo lo incluido en la definición del proyecto del articulado anterior.

Normativa.

Serán de aplicación es estos espacios privados las normativas sectoriales que pudieran afectar a los elementos, diseños o incorporaciones de elementos y soluciones propias de la urbanización. Es obligatorio el cumplimiento de las determinaciones del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía

Además serán de aplicación las condiciones generales de diseño de la presente ordenanza, que se refieren a dimensiones mínimas de vial y/o aparcamientos, si los hubiera, secciones peatonales o bicicleta; calidad y composición mínima de pavimentos.

Alumbrado

El alumbrado interior se realizará adecuándolo a las condiciones interiores de diseño. Con el fin de reducir la contaminación luminosa, se implantarán luminarias con reducida emisión de luz por encima del plano horizontal, debiéndose utilizar reflectores que dirijan el flujo al área que se pretenda iluminar. La limitación del resplandor luminoso nocturno no solo implica la reducción de la contaminación lumínica sino también el mejor aprovechamiento del flujo luminoso y por tanto mayor eficiencia energética. Asimismo se evitará la emisión de luz sobre espacios ajenos al ámbito de urbanización, impidiendo así deslumbramientos indeseables sobre otras zonas ajenas a la delimitación.

Residuos e infraestructuras.

En aquellas parcelas que hayan sido dotadas de sistema de recogida de residuos sólidos por aspiración neumática, o cualquier otra infraestructura que se haya determinado desde figuras de planeamiento superiores, se estará obligado a realizar las obras e instalaciones precisas para terminar y completar la instalación del sistema dentro del espacio privado.

Linderos.

Los linderos entre privados se dispondrán de acuerdo al contenido de esta ordenanza y de otras que afecten a la calificación edificatoria de que se trate, así como de las Condiciones Generales de la Edificación.

Linderos Golf. La división entre campo de golf y otras parcelas privadas o públicas de otros usos, se delimitará con muro de piedra natural de altura media de 1.00 m.

Capítulo 2

Condiciones Generales de Diseño

Sección 1ª: De la Red Viaria

Artículo 10

Condiciones de Aplicación

Se contemplan en las siguientes normas criterios de diseño para el desarrollo de nuevos viarios o intervenciones sobre los existentes. Dichas normas se entenderán como criterio general adaptable a las situaciones particulares de cada caso concreto con la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales.

Además de lo expuesto en las presentes normas, serán de aplicación las condiciones particulares contenidas en las fichas de planeamiento, en la ordenación de unidades de ejecución, en las condiciones particulares de las actuaciones de mejora urbana (AMU), así como los criterios de diseño de las principales vías recogidos en la documentación gráfica del presente PGOU.

Los aspectos no regulados por las presentes Ordenanzas se regirán por la normativa sectorial de aplicación, atendiendo especialmente a las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía, Decreto 72/92 de 5 de mayo de la consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

Artículo 11

Secciones mínimas de viario.

1. En Suelo urbano ordenado en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las reflejadas en el plano de alineaciones y alturas contenido en la documentación gráfica del Plan General.

2. Para Suelo urbano no ordenado sometido a Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, se atenderá a las condiciones particulares reflejadas en las fichas de la correspondiente figura, y a la documentación gráfica, ya que en ocasiones aparece indicada la sección del viario aunque no su trazado concreto.

En los casos en los que no se indique especificación alguna sobre la sección de la vía se estudiará su vinculación con la estructura general viaria a fin de establecer sus características de acuerdo con las presentes Ordenanzas.

3. En el Suelo Urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo realizar un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

En cualquier caso la sección mínima de viario a implantar será de 12 metros en suelo urbanizable y de 10 metros en suelo urbano no ordenado, sin perjuicio de otra sección mayor obtenida a partir de los análisis anteriores.

Artículo 12

Secciones mínimas de vías de tráfico rodado

En viario local y de velocidad reducida, la anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros. En vías principales o colectoras con varios carriles de circulación, 3,20 metros.

En suelos consolidados podrán darse situaciones excepcionales que permitan la continuación de viario existente, adoptando las medidas del mismo.

Artículo 13

Secciones mínimas de aceras

1. En suelos Urbanizables a desarrollar por planeamiento Parcial la anchura mínima de aceras peatonales será 2,00 metros, contados desde la arista exterior de bordillo.

2. En Suelos Urbanos no Consolidados, a desarrollar mediante Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle la anchura mínima será de 2,00 metros, salvo que la adaptación a alineaciones preexistentes haga inviable esta medida, en cuyo caso habrá de justificarse, pudiendo reducirse hasta un mínimo de 1,50 m.

3. En suelos urbanos ordenados contenidos en unidades de ejecución el ancho mínimo será de 1,50 m. No obstante se tenderá a adoptar un valor superior siempre que sea factible.

4. Asimismo, en las actuaciones de reforma o mejora en suelo urbano consolidado se tenderá a ampliar las aceras de ancho inferior a 1,50 m hasta este valor donde así lo permitan las condiciones de circulación.

5. La inclusión de valores menores a los establecidos para la sección de calzada+acera, deben quedar técnicamente justificados. En todo caso, será de aplicación lo establecido en el Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía.

Artículo 14

Secciones mínimas de los Aparcamientos en vía pública.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán en el tráfico de éstas.

En función de la forma de agrupación de los estacionamientos en la vía pública, se establecen las siguientes medidas mínimas:

Aparcamiento en línea:	4.50 m. x 2.20 m
Aparcamiento en batería:	4.70 m. x 2.25 m
Aparcamiento en espina:	4.70 m. x 2.25 m

Los carriles de acceso adyacente a los estacionamientos, tendrán un ancho mínimo de:

- Aparcamiento en línea : 3 metros
- Aparcamiento en batería: 4 metros
- Aparcamiento en espina: 4 metros

Habrá una reserva de aparcamientos destinados a discapacitados en la proporción establecida en el Decreto 72/1992, con una dimensión mínima de 5,00 x 3,30 metros.

Artículo 15

Secciones mínimas de vías peatonales, de tráfico restringido y carril bici

En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a nuevas urbanizaciones, se admiten calles de anchura mínima 6 metros para alturas de edificación de B+2 y de 9 m de anchura para alturas mayores. Estas calles podrán tener dos disposiciones:

- a) Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en zona central.
- b) Con acerado de 1,50 metros a ambos lados, carril circulatorio de 3 metros de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en la vía y el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos vinculados con las construcciones adyacentes, (propietarios, vehículos de emergencia, reparto y servicio público).

Cuando se incluya en la ordenación del viario el trazado de carril bici, éste responderá a los siguientes criterios de diseño y dimensiones:

-En vías de sentido de circulación único, preferentemente, se dispondrá el carril bici a la izquierda de los conductores.

- Siempre que no haya razones de carácter técnico que lo impidan, el espacio para la circulación de bicicletas estará entre la circulación peatonal y el tráfico rodado, evitando que el peatón quede condicionado a dos tipos de vehículos por ambos flancos.
- Es preferible la inclusión del carril bici dentro de la cota y ámbito de acerado, dejando la calzada exclusivamente para el tráfico rodado y aparcamiento de vehículos a motor.
- El carril bici quedará claramente señalizado a nivel de pavimento, con una solución exclusiva distinta del resto del ámbito peatonal o de calzada. Tendrá su señalización específica necesaria, tanto vertical como horizontal, en tramos de circulación exclusiva y en cruces y zonas compartidas.
- Deberán disponerse en lugares estratégicamente situados, cercanos a zonas de estancia o usos de interés, tales como parques o áreas de recreo, edificios públicos, intercambiadores de transporte, centros o áreas comerciales, colegios, etc., espacios destinados a aparcamientos con dotación adecuada para el estacionamiento con seguridad y comodidad.

- Las dimensiones mínimas que se establecen son:

Para el carril de circulación:

En caso de doble sentido de circulación: 2.20 m. mínimo

En caso de sentido único de circulación: 1.80 m. mínimo

Espacio mínimo aparcamiento en batería: 0.60x2.20 m.

Artículo 16

Firmes y Pavimentos. Condiciones Generales.

Todo proyecto de urbanización deberá contener un plano de planta a escala adecuada en el que se reflejen los distintos tipos de pavimento propuesto. Con independencia de lo anterior podrán ser requeridos planos de detalle en los que se reflejen aspectos tales como encuentros entre distintos pavimentos, solución de vados y paso de peatones, formación de dibujos en el pavimento, etcétera.

En todo caso podrán ser requeridas muestras de los materiales a emplear así como certificados de pruebas o ensayos sobre los mismos.

La elección entre los distintos acabados de pavimento admisibles estará en función del entorno en el que se emplace la actuación, debiendo adecuarse el modelo elegido al existente en el entorno. Esta condición no será aplicable en actuaciones que por su magnitud, singularidad o discontinuidad con la estructura general urbana pueda adoptar un tratamiento específico.

En todo caso las propuestas serán evaluadas por los servicios técnicos municipales.

Artículo 17

Tipos de Firmes y Pavimentos

Se recogen a continuación los firmes y pavimentos tipo que se emplearán en obras de urbanización en función del tipo de vía, sus condiciones de entorno y de acuerdo con los criterios que fijen en su caso los Servicios Técnicos Municipales.

1. Calles Peatonales.

Los pavimentos destinados a la circulación peatonal serán en general duros y antideslizantes, utilizando la variación de la textura y el color en los obstáculos y puntos singulares.

En todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobuses y taxis o cualquier otro obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se dispondrá el pavimento de acuerdo con los criterios de dimensión y textura establecidos en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía. Cumplimiento general.

Los registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas o elementos similares situados en el mismo plano que el pavimento circundante.

Dentro de las vías de tráfico peatonal se contemplan 2 niveles en función de la exclusividad del tráfico peatonal.

a) *Tráfico exclusivo peatonal* Estarán conformados por:

Tipo I

1. Solería (hidráulica 4 tacos, de hormigón impreso, hormigón texturizado, chino lavado...)
2. Mortero de agarre de cemento de 300 kg. De 4-5 cms de espesor.
3. Losa de hormigón en masa H-150 de 15 cms de espesor.
4. Zahorra artificial compactada de espesor 20 cms.
5. Terreno natural compactado.

Tipo II

1. Adoquín de granito u hormigón con recebo de arena en juntas.
2. Garvín limpio de machaqueo
3. Zahorra artificial compactada de espesor 20 cms.
4. Terreno natural compactado.

b) *Calles peatonales con acceso restringido de vehículos* Estarán constituidas por la siguiente sección:

- Adoquín de granito u hormigón con recebo de arena en juntas.
- Garvín limpio de machaqueo
- Losa de Hormigón H-150 con mallazo Ø 5 20.20

- Zahorra artificial compactada de espesor 20 cms.
- Terreno natural compactado

2. Calles de tráfico rodado

Las calzadas diseñadas para tráfico rodado estarán compuestas por un firme mínimo igual al que se expresa a continuación. Para las que se prevea mayor intensidad de tráfico habrá de efectuarse el correspondiente cálculo de acuerdo con la normativa vigente.

Sección tipo calzadas de tráfico local:

- Capa asfáltica (4+4) compuesta por capa de rodadura S-12 de 4cms + Capa intermedia S-20 de 4cms de espesor.
- Zahorra natural compactada en capa de 25 a 30 cms. de espesor.
- Terreno natural compactado.

3. Carril Bici

Estarán contruidos con pavimentos asfálticos que permiten adaptarse a condiciones de adherencia y estabilidad seguras. Tendrán una coloración distinta determinada por los servicios técnicos municipales y su firme debe tener capacidad portante suficiente para su uso.

- Zahorra artificial compactada en capa de 25 a 30 cms. de espesor.
- Capa asfáltica compuesta por capa de rodadura S-12 de 6 cm. de espesor.
- Tratamiento de slurry, con primera capa de negro y dos posteriores de color

En el caso que el carril bici esté situado en lugar especial, bien por sus particulares valores de urbanización o bien por tratarse de una zona verde o discurrir por sistema de parques o espacios libres, puede tener distinta composición, tales como pavimentos blandos debidamente compactados o material de baldosa o adoquín de hormigón similar a los descritos en zonas peatonales. En todo caso, deberá quedar sancionado favorablemente por el Ayuntamiento y justificada técnicamente su distinta pavimentación.

4. Pavimentos Blandos

Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales, mejoradas o no, o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

Los firmes de esta naturaleza serán los de albero o zahorra estabilizados con mezcla de cal o cemento.

Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

5. Otros pavimentos

Será preferente la aplicación de las soluciones descritas en la tipología de pavimentos de este artículo, no obstante, podrá proponerse cualquier otro que manteniendo y garantizando técnicamente la calidad mínima de los expuestos, sea adecuado a la ordenación de que se trate y quede, asimismo, justificada la singularidad y la idoneidad de su aplicación en la urbanización.

Artículo 18

Bordillos y Líneas de Agua.

1. El bordillo separador de calzada y acera será de material granítico de dimensiones mínimas 15x30 o 12x25 cms., con la forma del corte que determine en cada caso (biselado, flameado o corte natural)

La línea de aguas se formará, preferentemente, con una doble hilada de adoquín granítico tomado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm. Tanto el bordillo como la línea de aguas se asentarán sobre base de Hormigón de 200 kgs. de cemento.

Será posible la utilización de bordillos de hormigón con formas redondeadas y especiales en los elementos delimitadores de jardineras, en contacto con zonas de pavimento peatonal. En todo caso el encuentro de pavimento de calzada de tráfico rodado con otros zonas, será con el material granítico.

Se establece la excepción para el caso en que las actuaciones rematen, complementen o terminen zonas ya parcialmente consolidadas o urbanizadas con criterios distintos, si así se consigue la unidad de diseño.

2. En vados y accesos a garajes o viviendas: En caso de resolver el vado de acceso con vehículos o personas a la cota de acerado desde la calzada, y para minimizar los cambios de pendiente en el trazado, se tratará de localizar la solución de acceso en la propia línea de bordillo, invadiendo el menor espacio posible sobre la anchura útil de acerado, permitiendo así el normal desarrollo del ámbito peatonal. Podrá optarse por

un plano inclinado con material granítico que recoja la línea de agua y resuelva además la diferencia de cotas entre plataformas. Esto será una solución continua en caso de viviendas unifamiliares adosadas, o en cualquier otra tipología edificatoria que conlleve accesos o vados consecutivos.

Artículo 19

Pendientes máximas.

1. En suelo urbano consolidado por la edificación se mantendrán las rasantes existentes no permitiéndose alteración de las mismas salvo zonas sometidas a reforma en las que así se decida oportuno por mejorar las condiciones existentes. En cualquier caso no podrá producirse perjuicio alguno a las edificaciones consolidadas por alteración de la rasante.
2. Como criterio general las pendientes de calle en nuevas urbanizaciones deberán adecuarse a la topografía del terreno, no permitiéndose elevaciones por encima de la cota natural del terreno mediante rellenos superiores a 1,5m. Sin perjuicio de lo anterior, en zonas donde los trazados previstos en la estructura general viaria originen valores superiores a los citados anteriormente, no será de aplicación tal condición.
3. La pendiente longitudinal máxima admisible para viales de nueva ejecución será de un 8% , salvo que por motivos justificados relacionados con la articulación de estas vías con las existentes y las condiciones topográficas del terreno lo impidan. En todo caso no se diseñarán viales con pendiente longitudinal superior al 10% para tráfico rodado de cierta intensidad.
4. La pendiente transversal se diseñará de forma que garantice la evacuación del agua de escorrentía no admitiéndose valores superiores a un 2,5%. No obstante, se aplicará el mismo criterio de justificación que el descrito para pendientes longitudinales en caso de incumplimiento de este valor.
5. En todo caso se observarán las determinaciones de las legislaciones sectoriales que sean de aplicación, y en particular en vías que incluyan tráfico peatonal las condiciones contenidas en Ley 1/1999, de 31 de marzo , de Atención a Personas con Discapacidad de Andalucía y el Decreto 72/1999, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Artículo 20

Señalización.

Los proyectos de urbanización deberán contemplar la ejecución de la señalización vertical y horizontal necesaria dentro de su ámbito de actuación, y el necesario para la conexión con las zonas adyacentes si así fuera necesario.

1. Condiciones Generales.

Se utilizarán las señales vigentes del código de circulación, y señalización informativa tipo AIMPE municipal siempre que sea autorizada.

La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos municipales.

Se colocarán placas de diseño, material y tipografía determinados por el Servicio Municipal competente, para la denominación e identificación de las calles de nueva apertura.

Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, deberán cumplir con la normativa específica de eliminación de barreras (Decreto 72/92 de 5 de mayo).

2. Señales verticales.

Las placas a emplear en estas señales estarán constituidas por chapa blanca de acero dulce de primera fusión homologadas para este fin.

Los elementos de sustentación de las placas estarán constituidos por acero galvanizado y tendrán la correspondiente homologación para este uso. En todo caso podrá mejorarse el material y diseño de estos elementos, siendo los mencionados la calidad mínima de referencia.

3. Señalización informativa.

Deberá adecuarse al modelo aprobado por el Ayuntamiento. La implantación de este tipo de señales estará sometida en cualquier caso a la aprobación expresa por parte del Ayuntamiento.

4. Marcas viales. Señalización horizontal.

Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

Sección 2ª: De los Espacios Libres y Zonas Verdes

Artículo 21

Ámbito de Aplicación.

Las condiciones que se exponen en las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a los espacios libres y a zonas verdes, ajardinados en su totalidad o con tratamiento mixto de pavimentos y jardinería. Cuando los espacios libres sean pavimentados, el firme y acabado de éstos se hará de acuerdo con las condiciones expuestas para los viarios de uso peatonal.

Artículo 22

Condiciones Generales de diseño y definición.

1. Definición

En la consideración de espacios libres se engloba toda área de forma y extensión no determinada que no se destina a los usos característicos lucrativos propios de la actividad urbanística –residencial, industrial o terciario-, y que no es viario.

Caso particular en esta definición son las llamadas en el PGOU, “bandas de protección”, ubicadas en los límites de los suelos urbanos actuales o transformados desde el urbanizable o urbano no consolidado. Son de aplicación los criterios generales de este artículo, si bien, deben atender prioritariamente a los objetivos propios de “barrera” impuestos a estas zonas.

2. Del diseño

Estas áreas deberán tener una configuración acorde con el diseño de urbanización en las que se insertan, observando, también, las condiciones del entorno y relación con otras áreas consolidadas o pendientes de hacerlo.

Contemplará el diseño la inclusión de itinerarios de paseo, zonas de estancia y descanso, áreas de juego infantil y/o áreas para actividades deportivas. Los acabados de estas zonas podrán estar pavimentados con materiales diversos que reunirán las condiciones mínimas exigidas del artículo 16 de esta Ordenanza. Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a las determinaciones contenidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de

Atención a Personas con Discapacidad de Andalucía y el Decreto 72/1999, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

La jardinería acompañará y/o condicionará el diseño y distribución de las zonas mencionadas y serán parte fundamental del espacio libre o zona verde, recurriéndose a los distintos tratamientos y especies en función de la extensión y complejidad del área que se acondicione.

El equipamiento responderá al carácter más o menos urbano del espacio libre, pero en todo caso estará condicionado al cumplimiento de lo establecido en esta ordenanza a este respecto, y las observaciones y condiciones aportadas desde el Servicio Municipal competente.

3. Ubicación

La localización de estas zonas debe favorecer su integración en el ámbito en el que se incluyen, ocupando preferentemente zonas centrales y bien comunicadas que permitan el acceso y mejor disfrute de todos los habitantes del sector. Debe evitarse la ubicación marginal e inconexa del resto de la ordenación.

4. Dimensiones

Los ámbitos destinados a zonas verdes o espacios libres deberán ser tales que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro. Esta condición debería cumplirse en todo el ámbito del mismo, salvo que técnica y objetivamente se justifique la imposibilidad de cumplir el parámetro en toda su extensión. En los espacios libres y zonas verdes que procedan de la ordenación de planes parciales se cumplirán, además, las dimensiones que especifique el Reglamento vigente de desarrollo de la L.O.U.A.

5. Documentación:

Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres de carácter público deberá contar con proyecto específico o anexo dentro del correspondiente proyecto de urbanización donde queden definidas las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo ornamental y arboleda, espacios pavimentados con materiales duros y blandos, edificaciones auxiliares, equipamiento específico e

infraestructura al servicio de zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

El Proyecto de urbanización o Anexo correspondiente contendrá al menos los siguientes apartados:

- Memoria descriptiva y justificativa del diseño y propuesta. Con definición de pavimentos y jardinería, la cual contendrá una descripción del ajardinamiento, una relación de plantas a emplear indicando sus características de altura, diámetro de tronco, forma de presentación (maceta, con cepellón, escayolado, a raíz desnuda, etc), así como un programa de los trabajos de ajardinamiento a realizar (por ej. Desbroce, instalación de riego y alumbrado, albañilería, aporte de tierra vegetal, etc.)
- Documentación gráfica suficiente para la definición de todos los parámetros, equivalente al nivel de concreción exigido en proyecto de urbanización, contemplando los movimientos de tierras y explanaciones precisas, rasantes definitivas, infraestructuras y su trazado, pavimentos y equipamientos.
- Documentación gráfica que precise la correcta y completa definición de la jardinería, así como su implantación y emplazamiento.
- Presupuesto detallado, en el que se indiquen precios de las unidades incluidas en la intervención.
- Inclusión en los criterios y procesos del Plan de Control de calidad.
- Inclusión de aquellas unidades de obra no contempladas anteriormente en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
- Inclusión de las labores propias de la ejecución en los Estudios de Seguridad y Salud

6. Recepción

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización corresponde al promotor o entidad ejecutora hasta la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, en los términos establecidos en la LOUA; tratamiento distinto tendrán los casos en que esté prevista la constitución de Entidad de Conservación.

En todo caso para el acto de recepción de las obras, se estará a lo dispuesto en el artículo 154 de la LOUA –Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía-.

En garantía de la calidad y terminación completa de las obras de urbanización, que sean objeto de recepción municipal, se impondrá la presentación de aval, en cuantía que se determine y cuya cancelación tendrá carácter indefinido.

La recepción parcial de obras de urbanización, corresponderá necesariamente con la sectorización establecida en el propio proyecto de urbanización, en donde se justificará la procedencia, coherencia y viabilidad de la ejecución por partes de la urbanización y, por tanto, de su recepción.

Artículo 23

Riego

Todo proyecto y obra de ajardinamiento deberá contener instalación de riego con indicación expresa de todos y cada uno de sus componentes cuyas características se atenderán a lo establecido en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical y de acuerdo con las indicaciones del Servicio Municipal de Parques y Jardines.

Como mínimo todo proyecto deberá contener bocas de riego distribuidas de forma que se sitúen a una distancia máxima de 100 metros.

En caso de existir arbolado implantado en alcorques, se dispondrá red de riego por goteo con tubería de polietileno y programadores horarios, de acuerdo con las indicaciones del Servicio municipal de Parques y Jardines.

Cuando se proyecten zonas ajardinadas incorporarán sistemas de riego localizado o aspersión (aspersor y difusor de ángulo adecuado a la zona a regar y las especies a implantar). En cualquier caso deberá ir siempre con caja de programación siguiéndose las directrices marcadas por el Servicio de Parques y Jardines de este Ayuntamiento a fin de homogeneizar el tipo de programación empleada en todas las zonas del Término Municipal.

El proyecto deberá resolver y justificar la captación de agua para riego. Como se indica en la legislación vigente se tenderá a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de abastecimiento de agua potable. Cuando esto no sea posible el proyecto deberá resolver la conexión a la red municipal en caso de espacios de mantenimiento público; y a nombre de entidades de conservación en caso de haberse constituido éstas para su mantenimiento.

Artículo 24

Condiciones del suelo para jardines.

Deberá implantarse una base de suelo adecuado a la plantación proyectada, implementando la tierra vegetal precisa para la mejora del suelo existente o para la constitución de suelo nuevo. Esto debe quedar reflejado en presupuesto y su medición no será menor a 50 cm. de espesor.

Igualmente, se proyectará la escarificación del suelo natural del fondo de los desmontes, previo al aporte de tierra vegetal.

Artículo 25

Especies

Las determinaciones referidas a las especies a implantar quedarán sujetas al contenido de este artículo y a las propias de la Ordenanza Municipal de Arbolado vigente; será de aplicación el contenido de la segunda en caso existir contradicción.

La elección de especies atenderá a los siguientes criterios:

- a) Integración en el entorno en el que se implanta
- b) Adecuación al clima y condiciones de soleamiento y humedad. Será preferente la utilización plantas autóctonas.
- c) Compatibilidad con otras especies
- d) Posibilidad de crecimiento sin causar afección al entorno (problemas de raíces, visibilidad, altura no adecuada al entorno.
- e) Velocidad de crecimiento.

No obstante la elección de especies a implantar en zonas ajardinadas estará supervisada por los Servicios Técnicos municipales de Parques y Jardines y estará sujeta a las determinaciones de la Ordenanza Municipal de Arbolado que, en cada momento esté vigente.

En todo caso, la especies arbóreas implantadas en viario público que pretenda complementar la imagen de la calle y diseño de la calle, cumplirán:

1. Altura de cruz de árbol mínimo 2'5 m.
2. Perímetro mínimo tronco 16cm.

3. palmeras dispuestas alineadas en la vía, tendrán altura de tronco mínima de 3 m. (desde base hasta capitel).
4. El sistema radicular de la especie no será superficial para evitar rotura de pavimentos.

Artículo 26

Alcorques

El tamaño de los hoyos de plantación será el necesario para el correcto acomodo del cepellón o volumen de raíces de la planta. En caso de plantaciones en pavimentos, donde no se puede acceder a preparar todo el medio de plantación en profundidad, se excavará toda la superficie del alcorque hasta al menos 1 metro de profundidad. Por este motivo se construirán alcorques de dimensiones útiles de 1 x 1 m.

- Dimensiones útiles mínimas alcorques para palmeras 1'2 x 1'2 m.
- Los alcorques podrán ser "in situ", o prefabricados de hormigón

Cuando los alcorques se dispongan sobre espacios de tránsito peatonal, deberán adoptar las medidas necesarias para dar cumplimiento al Decreto 72/92 de 5 de mayo J.A. de eliminación de Barreras.

Cuando en cumplimiento de estas medidas los alcorques deban estar provistos de rejilla, o plataforma de tapa, esta ser del tamaño, forma, material y dimensión que determine el Servicio Municipal competente. Dispondrá de medidas antirrobo permitiendo a la vez el fácil desmontaje para facilitar la labor de mantenimiento.

Sección 3ª: Del Mobiliario Urbano, equipamiento y jardinería

Artículo 27

Condiciones Generales

Todos los elementos de mobiliario urbano y equipamiento a implantar en los espacios públicos, deberán adaptarse a los modelos aprobados o determinados por el Ayuntamiento, por criterios de mantenimiento y reposición; y en todo caso se ajustarán a las determinaciones contenidas respecto de estos elementos en el Decreto

72/92 de 5 de mayo de Eliminación de Barreras, así como a cuanta normativa sectorial vigente que le sea de aplicación. También cumplirán la normativa, ordenanza o determinaciones que, de manera específica y pormenorizada, fuese aprobada por el Ayuntamiento, y que definiera los parámetros al detalle en uno o varios ámbitos de la ciudad.

Estos elementos se contemplarán en el documento Proyecto de Urbanización, aportando para ello la documentación gráfica y escrita precisa, e incluyéndose en presupuesto y medición, describiendo el emplazamiento, el modelo o características del mobiliario. Puede suponer un anexo al proyecto principal, en función de la entidad de la propuesta, al objeto de obtener información y tramitación específica si fuera preciso.

Artículo 28

Condiciones en viario público

La dotación mínima de mobiliario urbano en urbanización de calles incluirá papeleras o hitos para delimitación de zonas o usos de tráfico / peatón, banco jardineras y fuentes. No obstante, pueden incluirse otros elementos especiales, como banderas o estandartes, soportes publicitarios, kioscos, señalización ambiental, etc..

Con carácter general se dispondrá,

- **Papeleras:** . Mínimo cada 50 m y/o en áreas de 500 m²
- **Hitos:** dependiendo de la solución del vial a distancia suficiente para evitar la invasión de vehículos en zonas destinadas a peatón exclusivamente. Preferentemente habrán de ubicarse de forma ordenada de manera que se minimicen los tropiezos o impactos.
- **Bancos:** preferiblemente agrupados con otros elementos de mobiliario en apoyo de las zonas estanciales de la calle o espacio a ordenar. Su número y disposición se determina en función de la solución pormenorizada del espacio de que se trate. No obstante, podrán disponerse secuencialmente acompañando el trayecto o trazado de vial. Deberá preverse, al menos, su emplazamiento en el entorno de pasos de cebra o cruces de importancia, en las áreas de mayor dimensión del vial o acompañando zonas de actividad intensa; se dispondrá en el entorno inmediato, papelera, punto de alumbrado; y se dotará de elementos de arbolado que arrojen sombra sobre el banco.

- **Fuentes:** En viales se determinará su ubicación y cuantía, en función del diseño del entramado viario.
- **Áreas caninas:** dispuesta según las determinaciones del artículo 29 de esta ordenanza
- **Otros elementos:** En las áreas delimitadas por el Ayuntamiento, se podrá disponer de elementos de mobiliario en apoyo de la funcionalidad o mejora estética del viario. Así pues, se podrán implantar elementos tales como banderolas o estandartes, soportes publicitarios o de señalización específica en la línea de diseño y ornato que marque el mobiliario urbano implantado en el sector de que se trate. Estos elementos son considerados por esta ordenanza como propios de la urbanización y, por tanto, allí donde se determinen, serán precisa su colocación en las mismas condiciones que el resto de los elementos de mobiliario, condicionando la recepción final de la obra.

En general, las actuaciones que completen otras ya iniciadas o consolidadas asumirán el criterio de mobiliario existente, salvo que se detecte insuficiente dotación o mala disposición de los elementos dispuestos. Así pues, se determinará en estos casos, de acuerdo con el criterio del Servicio Municipal competente, la necesidad de completar / modificar la dotación con implantación de bancos o fuentes, o cualesquiera otros elementos. No obstante, se adoptarán con el criterio de "nueva calle", en caso de no existir mobiliario alguno en el trazado consolidado al que se incorpora la actuación.

Artículo 29

Condiciones en espacios libres

En espacios libres y zonas verdes la dotación de mobiliario y equipamiento estará determinada por el diseño de la misma, que impondrá un carácter más o menos urbano, y propondrá mayor o menor superficie de estancias o pasos a los que haya que dotar de estos elementos. No obstante, son condición mínima:

- Papeleras: una por cada 500 m² o fracción.
- Bancos: En las zonas de paso y áreas de estancia o descanso, bancos de modelo determinado por el Ayuntamiento en número a determinar en función de la configuración del espacio.
- **Fuente bebedero:** una por cada 1.500 m² o fracción. Ubicada en sitios de paso y cruce, con buenas posibilidades de localización y uso. Tendrá a pie

una recogida de agua o rebosadero que impida la inundación del entorno por pérdidas en su funcionamiento o uso.

- **Juegos de niños:** su ubicación determinado por el diseño u ordenación del espacio libre en el que se inserta. Tendrán un tamaño adecuado a la zona que sirven y en función de la extensión del ámbito en el que se insertan. Estarán pavimentados con elementos constructivos adecuados y seguros, tales como la baldosa asfáltica o cualquier otro que cumpla las funciones requeridas. Habrá equipamiento de ingenios y equipos aptos para el juego de niños. Estos elementos habrán de estar homologados y deberán cumplir con la normativa sectorial de seguridad que les afecta (Decreto 127/2001 de 5 de Junio). La determinación de modelos, formas y materiales, será supervisada por el Servicio Municipal competente al objeto de optimizar las labores de mantenimiento. Dependiendo de su situación y compatibilidad con otros usos cercanos se decidirá en cada caso la conveniencia de su vallado, siendo este de naturaleza análoga a las características del resto de mobiliario.
- **Equipos deportivos:** En espacios libres con superficie mayor a 5.000 m² y en función de la extensión de los recorridos interiores, los Servicios Técnicos Municipales podrán determinar la implantación de mobiliario específico deportivo en apoyo de los senderos y recorridos principales, para establecer un circuito fitness.
- **Áreas caninas:** dispuesta según las determinaciones del artículo 29 de esta ordenanza
- **Kioscos:** En las zonas de espacio libre con entidad o tamaño suficiente, el diseño contemplará la reserva de un área para la futura implantación de kiosco, por lo tanto, esta zona estará dotada de la instalación necesaria para la futura conexión del servicio. Deberá ubicarse en zonas en las su existencia apoye a las actividades de ocio y descanso, y en donde pueda suponer un punto de encuentro o reunión dentro de la ordenación propuesta.
- **Otros elementos:** En el diseño del espacio libre se preverá la creación de zonas de paso y estancia en sombra. Esta podrá obtenerse mediante la jardinería u otros elementos, tales como pérgolas o marquesinas. Su diseño deberá incluirse en la unidad y línea de mobiliario y equipamiento del lugar

y responderá a su condición funcional de dotar de sombra a la zona de estancia o paso que se determine.

En los espacios libre con un tamaño superior a 5000 m², se observará la posibilidad de implantar “área de actividades múltiples”, que permita el desarrollo de juegos deportivos de grupo o la realización de actividades que requieran concentración de personas.

En el caso de que las condiciones topográficas y propias del diseño lo permitan, estos podrán asumir las medidas equivalentes a las de pistas polideportivas para así poder acoger la actividad deportiva de forma efímera con versatilidad. Estas zonas deben estar bien encajadas en la ordenación del conjunto del espacio libre, en apoyo de las otros componentes del diseño de la misma.

Artículo 30

Áreas caninas

Lugar destinado a la deposición fecal de animales domésticos. Estas zonas estarán reguladas por las determinaciones que siguen y también por el contenido específico de la Ordenanza Municipal de Control Animal, que será de aplicación preferente en caso de contradicción con el contenido de este artículo.

Ubicación: alejados de zonas de juegos y de zonas de estancia.

Dimensiones: al menos, deben tener unas medidas de (4 x 4) m.

Condiciones: En el entorno, si fuera posible, se dotará de banco/s en situación de sombra con dispensador de bolsas y papelera “Sanecan”.

El recinto estará vallado, si bien, deberá implantarse elementos de carácter vegetal en el contorno que faciliten su inclusión en el conjunto ordenado.

Cantidad: se establece el criterio de colocación en puntos no más alejados entre sí de 500 m., medidos en el trayecto de vial a recorrer entre una ubicación y otra. No obstante, esta distancia podrá ampliarse ligeramente si con ello se mejora la compatibilidad con otros equipamientos o usos, evitando conflictos y asegurando los criterios de seguridad e higiene.

Requisitos:

Los siguientes aspectos estarán sometidos de forma permanente al criterio de los servicios de mantenimiento que podrán determinar en cualquier momento la idoneidad de otro tipo de material, solución o disposición de los elementos.

Vallado: tendrá una altura comprendida entre 0.80 m. y 1.00 m. y será preferiblemente de madera, siempre observando la realización de seto o elemento vegetal perimetral, de forma que las soluciones se complementen. El vallado debe permitir, desde algún punto, poder ver al animal desde fuera.

Puerta: se habilitará una puerta con cierre manual, integrada en el vallado.

Suelo: será de gravilla granítica, con espesor de 20 cm. y separada del suelo-soporte con una lámina de geotextil. La superficie se regará mediante un sector de aspersores controlado por un programador automático individual a pilas. Este sector debe alimentarse de un ramal independiente de los otros sectores de riego que puedan existir y se conectará al mismo contador de agua.

Postes: poste para defecación que se coloca, al menos, de hasta un metro de altura. Estos son de madera que puede ser tratada con aceites. Tienen la función de animar a los perros a la utilización de las áreas caninas. El suelo bajo el poste necesitará una preparación especial, colocando un geotextil drenante y arena de miga en un espesor mínimo de 20 cm..

Accesorios:

en la zona de entrada se pondrá papelera con expendedor de bolsas o contenedor con palita y cepillo.

Señalización:

En las entradas se situará una señal indicativa con la información mínima siguiente:

“Recinto exclusivo para perros”

“Por razones de seguridad no pasar con niños”

“No dar de comer al perro en el área”

“Recoger el excremento de tu mascota”

“Si quieres peinar a tu perro deposita los restos de pelo en la papelera”.

Capítulo 3

Redes de Distribución de Servicios

Artículo 31

Condiciones Generales

1. Redes de distribución son todas aquellas que sirven a la gestión de los servicios de abastecimiento o suministro de energías y telecomunicaciones y/o recogida de residuos en cualquier forma, tanto en saneamiento como en basura o residuos sólidos urbanos. Dentro de estas se encuentran las redes de abastecimiento de agua, las de suministro eléctrico, las de telecomunicaciones, las de alumbrado público, las de riego, las de gas, las de saneamiento, las de recogida neumática de residuos y cualesquiera otras que determinen finalmente la existencia de infraestructura enterrada encaminada a la prestación de un servicio. Por tanto, todas ellas, se consideran por esta Ordenanza formando parte íntegra del proyecto de urbanización y deberán incluirse en el proceso que determina la construcción y recepción final de las obras.

En cada sector o zona de urbanización, las redes a implantar, deberán contemplar la coordinación entre las zonas de nuevos desarrollos y los ya consolidados y, la dotación de los sistemas necesarios para el funcionamiento de las mismas sean ajenos al sector o no .

2. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.

3. Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos –tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc.– éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

4. No obstante lo indicado, se especifican a continuación las condiciones correspondientes según la situación concreta.

a) *Suelo urbanizable*

No se admitirá el levantamiento de líneas eléctricas aéreas de alta, media o baja tensión así como de comunicaciones o cualquier otro tipo y, en su defecto, en caso de

no ser posible la instalación subterránea por falta de definición en el trazado urbanístico o por cualquiera otra causa solo se admitirán con carácter provisional.

En nuevas urbanizaciones, todos los servicios eléctricos de media o baja tensión así como los de alumbrado público, comunicaciones o cualquier otro servicio deberán disponerse bajo canalización subterránea entubada y registrable que permita la sustitución de los conductores, en caso necesario, sin romper el pavimento.

Las líneas aéreas existentes con anterioridad a la designación como Suelo urbanizable o las que se hubieren levantado con carácter provisional, deberán incluirse en el correspondiente proyecto de urbanización, cambiando su trazado actual a canalización subterránea.

b) *Suelo urbano*

En la ampliación, modificación o modernización de instalaciones de distribución pública existentes no se admitirán trazados aéreos o adosados a las fachadas debiendo disponerse las correspondientes canalizaciones subterráneas entubadas y registrables que conecten con el interior de los edificios.

En el caso de que se efectúen nuevas construcciones, o en la restauración de edificios existentes, deberán preverse canalizaciones subterráneas en acera o empotradas en la fachada que permitan el paso de circuitos de las diferentes instalaciones.

Sección 1. **Redes de Abastecimiento de Aguas y Saneamiento**

Artículo 32

Condiciones Generales

1. Todos los proyectos de urbanización que contemplen actuaciones sobre redes de abastecimiento de aguas, redes de saneamiento o redes de riego, deberán de ajustarse a las determinaciones contenidas en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada.
2. En los nuevos desarrollos las redes de saneamiento y abastecimiento de cada zona a urbanizar se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Asimismo, en los nuevos crecimientos, la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo

3. No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano, siendo obligatoria la conexión a la red general. Además, en los suelos urbanos en los que no exista actualmente red de saneamiento pública, e independientemente del uso residencial industrial o terciario, será obligatoria la realización de la conexión a partir del momento en que se instale la red general independientemente del sistema de evacuación de que disponga.

Sección 2. **Redes de Suministro y Distribución de Energía Eléctrica**

Artículo 33

Condiciones Generales

1. Las redes y servicios eléctricos contenidos en los proyectos de urbanización deberán ser informados favorablemente por la Empresa Suministradora del servicio con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto en su conjunto por parte del Ayuntamiento.
Dicho informe podrá ser obtenido directamente por los particulares, debiendo aportar al Ayuntamiento para la tramitación de la aprobación del proyecto, certificado de la compañía y documento debidamente diligenciado. También podrá tramitarse a través de la Administración Municipal, en cuyo caso deberán aportar copia del proyecto para este fin.
2. En ningún caso podrán instalarse arquetas, armarios, cuadros, o elementos de este tipo en el espacio público sobre rasante, debiendo en todo caso quedar enterrados o embebidos en cerramientos exteriores de edificaciones.
3. Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos actualmente en vigor.
 - Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).
 - Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias aprobado por RD 3275/1982).
 - Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (aprobado por RD 842/2002 de 2 de agosto).

- Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11.10.1989.
- Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de potencia conforme a lo dispuesto en el REBT, instrucción técnica ITC-BT-10.

Artículo 34

Redes de Media Tensión.

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La tensión de la red de media es la de 20kV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía suministradora en sus Normas.

Las redes tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

Deberán cumplir con el Decreto 3151/1968 que aprueba el reglamento técnico de líneas aéreas de alta tensión.

Artículo 35

Centros de transformación.

Cumplirán con las determinaciones establecidas en el Real Decreto 3275/1982.

Queda prohibida la ubicación de los centros de transformación en las vías públicas y espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de juego debiendo preverse su instalación en el interior de parcelas de uso privado.

Si existiese imposibilidad física para ello, se podrán instalar en espacios públicos, en áreas especiales y siempre bajo rasante.

También podrán disponerse en parcelas de uso público de cesión obligatoria destinadas a equipamientos cuando la potencia demandada, así lo requiera.

En todo caso se atenderá a lo establecido en las ordenanzas generales de la edificación para la implantación de centros de transformación en interior de edificios y a cuantas otras normas sean de aplicación.

En el caso de ubicar centros de transformación sobre rasante, en espacios privados se deberán adoptar los criterios expuestos de estética en las ordenanzas generales de la edificación. Además, las construcciones que alberguen esta instalación deberán adecuarse al entorno en el que se emplazan, es decir deberán tener obligatoriamente un tratamiento formal en cuanto a composición y materiales de acabado de fachadas similar al de las construcciones circundantes. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de cuantos requerimientos técnicos sean de aplicación.

Independientemente de su ubicación, dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública.

La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m².

Artículo 36

Transformadores.

Serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial).

Potencias normalizadas por CSE, en kVA 50, 100, 160, 250, 400, 630 y 1.000.

Artículo 37

Cuadro de baja Tensión.

Se proyectará de acuerdo con los tipos normalizados de la compañía Suministradora, para cuatro, seis u ocho salidas, protegidos por fusibles de APR y dispositivo de apertura trifásica. El cuadro deberá llevar necesariamente voltímetro de cuatro posiciones y equipo de medida para conexión de contadores totalizadores.

Artículo 38

Batería de contadores.

Se dotará de batería de condensadores estáticos a cada centro de transformación, de acuerdo con las potencias previstas para cada transformador y las indicaciones que, para cada caso, establezca la Compañía Suministradora del servicio.

Artículo 39

Red de baja Tensión

La red de Baja Tensión se ajustará a las determinaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Sección 3ª: **Instalaciones y redes para Alumbrado Público**

Artículo 39 bis

Ámbito de aplicación y objeto

La presente sección Instalaciones para Alumbrado Público, es de aplicación a todas las intervenciones que se realicen en el ámbito del término municipal de Motril, con carácter nuevo o a las actuaciones de renovación o ampliación de zonas urbanas, sin perjuicio de las ordenanzas de carácter específico y pormenorizado que pudieran aprobarse posteriormente.

Es objeto de esta sección de la Ordenanza Municipal de Urbanización, establecer las determinaciones precisas para que las instalaciones propias de este servicio queden realizadas bajo criterios de calidad, rendimiento, adecuación y consumo adecuado.

Artículo 40

Documentación del proyecto.

Todo Proyecto de urbanización deberá contener Anexo de Alumbrado Público, contemplado como documento segregable del principal; con objeto de valorar y supervisar de forma independiente por los servicios técnicos municipales.

Debe permitir su correcta interpretación por técnico competente distinto del autor del mismo, así pues para los proyectos de nueva construcción, reforma o rehabilitación de instalaciones de alumbrado público, la documentación mínima necesaria constitutiva será la que se relaciona a continuación:

Documento 1. Memoria y Anexos

Documento 2. Planos

Documento 3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares

Documento 4. Presupuesto

1) Memoria y Anexos

Constará como mínimo de los siguientes epígrafes:

- a) Objeto del Proyecto, indicándose la finalidad del estudio.
- b) Descripción de la zona a iluminar, con la situación y características.
- c) Normativa de aplicación, haciendo referencia a Reglamentos Eléctricos vigentes y
- d) Recomendaciones y Normas de Alumbrado Público que afecten a las características de las instalaciones proyectadas.
- e) Características de las Instalaciones Proyectadas.

La memoria se completará con los siguientes anexos:

- a) Cálculos luminotécnicos: se obtendrán mediante programa informático de los fabricantes de luminarias a colocar, de acuerdo con las condiciones luminotécnicas exigidas.
- b) Cálculos eléctricos: se indicarán las caídas de tensión, las intensidades nominales y máximas admisibles, protecciones de las líneas y equipos eléctricos, eficiencia energética, características de los centros de mando, etc. Con carácter previo a la realización del Proyecto, deberá consultar a los Servicios Técnicos Municipales, la situación y número de Centros de Mando a instalar.

Estudio de Seguridad y Salud.

Justificación de precios.

2) Planos

Los planos deberán ser lo suficientemente descriptivos para que puedan deducirse de ellos las Mediciones que sirvan de base para las valoraciones pertinentes, así como las características de las obras e instalaciones a ejecutar.

Deberán incluirse los siguientes planos:

- a) Situación
- b) Planta general de la Red de Alumbrado Público, en el que se representarán:
 - La situación de los puntos de luz, distinguiéndose los diferentes tipos empleados.
 - El trazado de los circuitos de alimentación y las separaciones con los servicios adyacentes.
 - Disposición de canalizaciones y arquetas.
 - Las letras o símbolos que se hayan utilizado para realizar los cálculos eléctricos de los distintos circuitos y subcircuitos.
 - La situación de los centros de mando, protección y medida.

- Cuadro de secciones de los cables en todos los ramales que comprenden la red de alimentación de los puntos de luz. En la leyenda se aclarará perfectamente el significado de los símbolos utilizados, haciendo constar la potencia y la altura de implantación de los diferentes puntos de luz, regulación de luminaria y si se trata de red aérea o subterránea.

c) Plano de detalles de la red de Alumbrado Público, en el que se representarán:

- Los distintos tipos de báculos, columnas o brazos, con detalle ampliado de las bases o sistema de anclaje. Deberán estar completamente dimensionados.
- Las cimentaciones de los báculos y columnas, señalando su posición con respecto al bordillo.
- Los diversos tipos de luminarias indicando sus dimensiones principales y los elementos que la constituyen.
- La cimentación de los cuadros de mando cuando vayan colocados sobre el terreno ó el sistema de instalación mecánica en caso contrario.
- Las conexiones y empalmes en la caja de derivación a punto de luz , y en su caso en las cajas de protección de líneas. Se especificará el sistema adoptado para la puesta a tierra.
- Las secciones de los diferentes tipos de canalizaciones y arquetas para la instalación.

3) Pliego de prescripciones técnicas particulares.

En este documento, se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, a cuyos efectos deberá consignar, expresamente o por referencia a los Pliegos de Prescripciones Técnicas Generales que resulten de aplicación, las características que hayan de reunir los materiales a emplear y ensayos a que deban someterse para la comprobación de las condiciones que han de cumplir; las normas para la elaboración de las distintas unidades de obra, las precauciones a adoptar durante la construcción y las medidas de seguridad.

4) Presupuesto.

Contendrá los siguientes capítulos:

a) Mediciones.

Estarán siempre referidas a datos existentes en los Planos y serán lo suficientemente detalladas para permitir su fácil comprobación. Se dividirán en el número de apartados y subapartados necesarios para que queden perfectamente definidas las unidades de obra que se integran en cada una de las etapas de ejecución.

b) Cuadros de Precios.

Se incluirán todos los precios de las unidades de obra que vayan a emplearse en la formación de los Presupuestos Parciales y Generales.

c) Presupuestos Generales.

Se denominará Presupuesto de Ejecución Material el resultado obtenido por la suma de los productos del número de cada unidad de obra por su precio unitario o presupuesto parcial y de las partidas alzadas.

Para la formación del Presupuesto de Ejecución por Contrata se incrementará el de Ejecución Material en los siguientes conceptos: gastos generales, un 13 %; beneficio industrial del Contratista, un 6 %, y finalmente al valor resultante se aplicará el IVA.

Para facilitar las labores de gestión de base de datos de proyectos y de mantenimiento, será necesario adjuntar al Proyecto de alumbrado público impreso en papel, una copia del mismo en formato digital.

Artículo 41

Condiciones generales de la instalación

1. Consideraciones generales

Se adecuarán los alumbrados de las vías a su correspondiente situación de proyecto, dotándola de los niveles de iluminación convenientes según se especifica a continuación.

Los niveles de alumbrado viario de aplicación para las zonas de nueva urbanización y reformas en casco urbano son:

Ninguna calle o espacio público tendrá un nivel medio inferior a 10 - 15 lux en servicio, ni en las calzadas, ni en las aceras.

a) Ninguna calle o espacio público tendrá un nivel medio superior a 40 lux en servicio, ni en las calzadas, ni en las aceras, reduciéndose su nivel hasta el entorno de los 30 a 40 lux .

b) Las vías de circulación rodada, que se utilizan como calzadas para canalizar el tráfico en la ciudad, tendrán un nivel de iluminación comprendido entre los 25 a 35 lux en servicio.

c) Las vías de circulación de escasa anchura y con una componente de tráfico peatonal importante, estarán provistas de un nivel de iluminación comprendido entre 15 a 25 lux en servicio,

d) Los parques y jardines o espacios urbanos de ocio y permanencia de los ciudadanos se dividirán en dos tipos:

- d.1) Los paseos peatonales de mayor afluencia de ciudadanos, o que por su actividad requieren mayor nivel de iluminación en los que se prevé un nivel medio en servicio del orden de 20 lux en servicio;
- d.2) Las zonas de descanso, permanencia o juego, que tendrán también menor afluencia precisan de un nivel de iluminación general bajo para poder resaltar algunos de los monumentos o fuentes ubicados en su interior. En este caso, se prevé un nivel de iluminación comprendido entre 10 y 15 lux en servicio.

2. Consideración del resplandor luminoso nocturno

Con el fin de reducir la contaminación luminosa en los distintos alumbrados se implantarán luminarias con reducida emisión de luz por encima del plano horizontal, debiéndose utilizar reflectores que dirijan el flujo al área que se pretenda iluminar. La limitación del resplandor luminoso nocturno no solo implica la reducción de la contaminación lumínica sino también el mejor aprovechamiento del flujo luminoso y por tanto mayor eficiencia energética.

En consecuencia en la iluminación de autopistas y autovías, arterias urbanas importantes y rondas de circulación se instalarán luminarias con un flujo hemisférico superior instalado (FHSinst%) del 3 % como máximo y en el resto de las vías con tráfico rodado será inferior al 5% del total. En el resto de alumbrados peatonales, el flujo hemisférico superior instalado será inferior al 10 % del total. De acuerdo con lo expuesto las luminarias han de ir provistas de bloque óptico o reflector de lamas de forma que se controle la emisión de luz, aumente el factor de utilización y eficacia luminosa, disminuyendo el deslumbramiento. Se adjuntará en el Proyecto copia del certificado del fabricante de las luminarias con los porcentajes del flujo hacia el hemisferio superior.

En la iluminación de fachadas y monumentos, a ser posible, los proyectores se instalarán a altura adecuada para que la iluminación sea en sentido descendente. A los proyectores se les incorporará rejillas, para lúmenes, etc. para evitar la dispersión del haz luminoso y se procurará que permanezcan ocultos a la visión directa.

3. Disposición de los puntos de luz.

Hay cuatro formas de disposición de luminarias que han sido reconocidas como aptas para las vías públicas con tráfico motorizado.

Unilateral

Esta disposición, que consiste en la colocación de todas las luminarias a un mismo lado de la calzada, se utiliza solamente en el caso de que el ancho de la vía sea igual o inferior a la altura de montaje de las luminarias. La luminancia de la vía en el lado opuesto a la fila de luminarias será inevitablemente menor comparada con la del lado donde han sido colocadas aquellas.

Tresbolillo

Esta disposición, consiste en la colocación de las luminarias en ambos lados de la vía al tresbolillo o en zigzag y se emplea principalmente si el ancho de la vía es de 1.0 a 1.5 veces la altura de montaje. Hay que prestar cuidadosa atención a la uniformidad de las luminancias en la vía, ya que alternadas manchas brillantes y oscuras pueden producir un efecto molesto de zigzag.

En oposición (pareadas)

Esta disposición, con luminarias colocadas una opuesta a la otra se utiliza ante todo cuando el ancho de la vía es mayor de 1.5 veces la altura de montaje.

Suspendidas en la mitad de la vía

Esta disposición, con las luminarias suspendidas a lo largo del eje de la vía, se utiliza para vías estrechas con edificios en ambos lados que permiten la suspensión de las luminarias en cables anclados en ellos.

4. Consumo de energía

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que la potencia instalada de las mismas sea inferior a 1.0 W/m² en calzadas y aceras. No obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados, podrá llegarse a potencias instaladas de 1.5 W/m². Se incluirá este cálculo en todo proyecto de alumbrado público.

Para el ahorro y eficiencia energética habrá que dotar a la instalación de un sistema para tal finalidad. Se recomienda el uso de estabilizadores - reductores en cabecera de línea o equipos de doble nivel eléctricos o electrónicos gestionados por mando con preferencia a la primera opción. Será necesaria la consulta previa a los servicios técnicos municipales para establecer los modelos y marcas de los citados equipos reductores de consumo para el buen funcionamiento de los servicios de mantenimiento.

Artículo 42

Materiales

En este apartado se especifican las características de los materiales que se requieren para el proyecto de los distintos elementos de la instalación del alumbrado público,

objeto de estas Instrucciones, tales como punto de luz, soportes, cimentaciones, acometidas, centro de mando, redes de distribución en fachada y aérea, puesta a tierra, zanjias y canalizaciones y arquetas.

1. Punto de luz

El punto de luz está constituido por luminaria, lámpara y equipo auxiliar de encendido.

Por ser todos los elementos interdependientes, para el correcto funcionamiento, el conjunto ha de estar garantizado por el fabricante de la luminaria durante un periodo mínimo de un año.

2. Luminarias

Las luminarias a instalar cumplirán los siguientes puntos:

De conformidad con las situaciones de proyecto definidas en el artículo 41 de las presentes ordenanzas donde se definen los Niveles de Iluminación, y según las características de las luminarias en cuanto a sistema óptico, fotometría, potencia de lámpara (capacidad), grado de hermeticidad y tipo de cierre, deberán ajustarse a los valores establecidos en las tablas 1 y 2 para lámparas de vapor de sodio a alta presión (S.A.P.) y halogenuros metálicos (H.M.), en lo referente a:

Rendimiento mínimo (η).

Factor de utilización mínimo (K) para diferentes relaciones a/h (altura del punto de luz/anchura de calzada).

Flujo hemisférico superior instalado máximo (FHSinst).

Se procurará que la relación (L/E) luminancia/iluminancia sea máxima.

Para su elección se tendrá en cuenta:

- Su resistencia contra la humedad, polvo atmosférico, efectos mecánicos y eléctricos.
- Su protección a los agentes atmosféricos garantizando de fábrica su duración por un periodo mínimo de 5 años.
- Han de ser fáciles de montar, desmontar, limpiar y asegurar una cómoda y fácil reposición de la lámpara y demás accesorios.
- Debe venir de fábrica con el equipo auxiliar de encendido montado.
- Sus características técnicas y fotométricas han de ser las óptimas para el mejor aprovechamiento del flujo luminoso de las lámparas a utilizar teniendo en cuenta la geometría y estética de la zona a iluminar.

TABLA – 1: LUMINARIAS ALUMBRADO de VÍAS de TRÁFICO RODADO de ALTA y MODERADA VELOCIDAD

TIPO DE LUMINARIA	TIPO I - G	TIPO I	TIPO II - V	TIPO II - M
Sistema óptico	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Cerrado
Fotometría	Regulable	Regulable	Regulable	Regulable
Capacidad	Hasta 600 w s.a.p. 400 w (R)	Hasta 400 w s.a.p. 250 w (R)	Hasta 250 w s.a.p. 150 w (R)	Hasta 250 w s.a.p. 150 w (R)
Hermeticidad sistema óptico EN-60.598	IP 66	IP 66	IP 66	IP 66
Cierre	Vidrio (R)	Vidrio (R)	Vidrio (R)	Metacrilato (R) Policarbonato
RENDIMIENTOS: LÁMPARA S.A.P. y <i>Tubular clara</i> <i>Ovoide opal</i>	$\geq 70 \%$ $\geq 60 \%$	$\geq 70 \%$ $\geq 60 \%$	$\geq 70 \%$ $\geq 60 \%$	$\geq 70 \%$ $\geq 60 \%$
FACTOR (*) DE UTILIZACIÓN LÁMP. S.A.P.Y H.M. <i>Tubular clara</i>				
a / h = 0,5	$\geq 20 \%$	$\geq 20 \%$	$\geq 20 \%$	$\geq 18 \%$
a / h = 1,0	$\geq 38 \%$	$\geq 38 \%$	$\geq 38 \%$	$\geq 35 \%$
a / h = 1,5	$\geq 45 \%$	$\geq 45 \%$	$\geq 45 \%$	$\geq 40 \%$
a / h = 2,0 (1)	$\geq 50 \%$	$\geq 50 \%$	$\geq 50 \%$	$\geq 45 \%$
<i>Ovoide opal</i>				
a / h = 0,5	$\geq 18 \%$	$\geq 18 \%$	$\geq 18 \%$	$\geq 16 \%$
a / h = 1,0	$\geq 32 \%$	$\geq 32 \%$	$\geq 32 \%$	$\geq 30 \%$
a / h = 1,5	$\geq 37 \%$	$\geq 37 \%$	$\geq 37 \%$	$\geq 35 \%$
a / h = 2,0	$\geq 40 \%$	$\geq 40 \%$	$\geq 40 \%$	$\geq 40 \%$
Flujo Hemisférico Superior Instalado(**)	$\leq 3 \%$	$\leq 3 \%$	$\leq 3 \%$	$\leq 5 \%$
Relación L/E (***)	L/E máx	L/E máx	L/E máx	L/E máx

(1) Si la anchura de la calzada es la mitad de la altura de montaje de las luminarias ($a = h/2$), la luminaria y su disposición geométrica deben ser tales que al menos el 20% del flujo de la lámpara incida sobre la calzada. Idéntica interpretación corresponde para $a/h = 1$ con 38%; $a/h = 1,5$ con 45% y $a/h = 2$ con 50% para las luminarias Tipo I-G, Tipo I y Tipo II-V, para lámpara tubular clara.

(*) Factor de utilización K correspondiente a la calzada a iluminar. (Depende además de la geometría de la instalación, entendiéndose por tal la disposición física de las luminarias en el espacio a iluminar).

(**) La instalación de las luminarias se efectuará con la inclinación y reglajes establecidos por el fabricante, de forma que el Flujo Hemisférico Superior Instalado, no supere los valores de la tabla.

(***) La relación luminancia / iluminancia (L/E) es fundamental y debe intervenir en la evaluación de las prestaciones de las diferentes soluciones propuestas en un proyecto de alumbrado. La luminaria que maximice la relación L/E para un mismo tipo de pavimento, será la que menos flujo emitido al cielo genere. (Depende además de la geometría de la instalación, propiedades reflectantes de los pavimentos y de la posición del observador).

TABLA – 2: LUMINARIAS PARA ALUMBRADO de las VÍAS de TRÁFICO RODADO de BAJA y MUY BAJA VELOCIDAD, CARRILES BICI Y VÍAS PEATONALES

TIPO DE LUMINARIA	TIPO II – P	TIPO PEATONAL	TIPO (1) ARTÍSTICO		TIPO PROYECTOR	TIPO GLOBO
Sistema Óptico	Cerrado	Cerrado	Cerrado		Cerrado	Cerrado
Fotometría	Regulable	Regulable (R)	Regulable (R) Fija		Regulable (R) Fija	Fija
Capacidad	Hasta 250 w s.a.p. 150 w (R)	Hasta 250 w s.a.p. 100 w (R)	Hasta 150 w s.a.p. 100 w (R)		Hasta 250 w s.a.p. 150 w (R)	Hasta 150 w s.a.p. 100 w (R)
Hermeticidad Sistem óptico EN-60.598	IP 65 (R)	IP 65 (R)	IP 65 (R)		IP 65 (R)	IP 54 (R)
Cierre	Vidrio (R) Metacrilato Policarbonat	Vidrio (R) Metacrilato Policarbonat	Vidrio (R) Metacrilato Policarbonato		Vidrio (R) Metacrilato Policarbonato	Vidrio (R) Metacrilato Policarbonato
RENDIMIENTOS: LÁMPARA S.A.P. y H.M. <i>Tubular clara Ovoide opal</i>	≥ 70 % ≥ 60 %	≥ 65 % ≥ 60 %	DIRECTO ≥ 60 % ≥ 55 %	INDIRECTO ≥ 40 % ≥ 40 %	≥ 65 % ≥ 50 %	≥ 60 % ≥ 55 %
FACTOR (*) DE UTILIZACIÓN LÁMPARA S.A.P. y H.M. <i>Tubular clara</i>						
a / h = 0,5	≥ 18 %	≥ 18 %	≥ 15 %	≥ 8 %	≥ 15 %	≥ 15 %
a / h = 1,0	≥ 35 %	≥ 30 %	≥ 28 %	≥ 15 %	≥ 25 %	≥ 28 %
a / h = 1,5	≥ 40 %	≥ 38 %	≥ 33 %	≥ 22 %	≥ 30 %	≥ 33 %
a / h = 2,0	≥ 45 %	≥ 42 %	≥ 38 %	≥ 25 %	≥ 35 %	≥ 38 %
<i>Ovoide opal</i>						
(2) a / h = 0,5	≥ 16 %	≥ 15 %	≥ 10 %	≥ 8 %	≥ 10 %	≥ 10 %
a / h = 1,0	≥ 30 %	≥ 27 %	≥ 25 %	≥ 15 %	≥ 25 %	≥ 25 %
a / h = 1,5	≥ 35 %	≥ 32 %	≥ 30 %	≥ 22 %	≥ 27 %	≥ 30 %
a / h = 2,0	≥ 40 %	≥ 35 %	≥ 35 %	≥ 25 %	≥ 30 %	≥ 35 %
Flujo Hemisférico Superior Instalado(**)	≤ 5 %	≤ 5 %	≤ 15 %	≤ 15 %	≤ 5 %	≤ 15 %
Relación L / E (***)	L / E máx	L / E máx	L / E máx	L / E máx	L / E máx	L / E máx

(1) Faroles y aparatos de carácter histórico de cuidada estética, para la implantación en cascos antiguos y zonas monumentales, así como luminarias de diseño de carácter vanguardista.

(2) Si la anchura de la calzada es la mitad de la altura de montaje de las luminarias ($a = h/2$), la luminaria y su disposición geométrica deben ser tales que al menos el 16% del flujo de la lámpara incida sobre la calzada. Idéntica

interpretación corresponde para $a/h = 1$ con 30%; $a/h = 1,5$ con 35% y $a/h = 2$ con 40% para la luminaria Tipo II-P, para lámpara ovoide opal.

(*) Factor de utilización K correspondiente a la calzada a iluminar. (Depende además de la geometría de la instalación, entendiéndose por tal la disposición física de las luminarias en el espacio a iluminar).

(**) La instalación de las luminarias se efectuará con la inclinación y reglajes establecidos por el fabricante, de forma que el Flujo Hemisférico Superior Instalado, no supere los valores de la tabla.

(***) La relación luminancia / iluminancia (L/E) es fundamental y debe intervenir en la evaluación de las prestaciones de las diferentes soluciones propuestas en un proyecto de alumbrado. La luminaria que maximice la relación L/E para un mismo tipo de pavimento, será la que menos flujo emitido al cielo genere. (Depende además de la geometría de la instalación, propiedades reflectantes de los pavimentos y de la posición del observador).

Al objeto de alcanzar los rendimientos η % mínimos establecidos en la tabla 2, las luminarias tipo artístico (faroles), tipo globo, etc. Deberán estar dotadas de bloque óptico.

El flujo hemisférico superior FHS%, rendimiento η %, factor de utilización K% y demás características para cada tipo de luminaria a instalar deberán ser garantizados por el fabricante, mediante una autocertificación o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente.

El flujo hemisférico superior instalado FHSinst %, el factor de utilización K % y la relación luminancia / iluminancia (L/E), deberán estar justificados en el proyecto para la solución luminotécnica adoptada. A efectos comparativos se utilizará el mismo tipo de pavimento (matriz de reflexión) en todos los cálculos de luminancia.

Los proyectores a instalar para alumbrado de aparcamientos al aire libre, fachadas de edificios y monumentos, alumbrado de instalaciones deportivas y recreativas exteriores y áreas de trabajo exteriores, cumplirán los siguientes puntos:

- Rendimiento (η) mínimo: con lámpara tubular clara 60% y con lámpara ovoide opal 55%.

- Factor de utilización (K) mínimo: comprendido entre un 20 y un 50%, con un valor medio del 35%. Se procurará que el factor de utilización sea lo más elevado posible.

- Flujo hemisférico superior instalado (FHSinst) máximo: adecuado a lo establecido en el artículo 41 de esta Ordenanza.

- Estarán constituidos por sistema óptico con un grado de hermeticidad IP 65, con cierre de vidrio, cuerpo de inyección, extrusión o estampación de aluminio, así como de acero inoxidable y fotometría acorde con la iluminación proyectada.

Se instalarán en lo posible proyectores con distribución fotométrica simétrica respecto a un solo plano con cierre de vidrio horizontal, dado que el control del resplandor luminoso nocturno está relacionado con la distribución luminosa utilizada.

Para el resto de distribuciones luminosas se tendrá en cuenta que, cuanto más concentrante sea la distribución luminosa, es decir, con una abertura transversal débil, mayor será el control de la luz y, por tanto, resultará más sencillo limitar el resplandor luminoso nocturno.

En el caso de iluminación de grandes áreas, la inclinación de los proyectores no sobrepasará 70°, recomendándose que la misma sea inferior a 65°, con la finalidad de evitar el deslumbramiento y limitar el resplandor luminoso nocturno.

El flujo hemisférico superior FHS%, rendimiento η %, factor de utilización K% y demás características para cada tipo de proyector a instalar deberán ser garantizados por el fabricante, mediante una autocertificación o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente.

El flujo hemisférico superior instalado FHS inst % y el factor de utilización K%, deberán estar justificados en el proyecto para la solución luminotécnica adoptada.

3. Lámparas

Se ha determinado que para el conjunto de las vías públicas del Municipio de Motril es recomendable el empleo de luz de color amarillo, dado que proporciona un grado de calidez ambiental aceptable al tiempo que aporta una gran eficiencia energética, se empleará tan solo cuando se justifique específicamente el empleo de lámparas de apariencia de color blanco (halogenuros metálicos, o fluorescencia compacta) en base a exigencias en cuanto a reproducción cromática o a otras consideraciones que los estudios en curso para evaluar su aportación justifiquen.

En el caso de zonas comerciales, históricas y ajardinadas, se preferirá el empleo de lámparas de color blanco.

Las lámparas utilizadas en las instalaciones, fundamentalmente las de Vapor de Sodio de Alta Presión deberán estar exentas en su composición de metales pesados tales como el Plomo y el Mercurio, con una eficacia mínima garantizada de:

- 90 Lm/W para potencias de 70W
- 100 Lm/W para potencias de 100W.
- 110 Lm/W para potencias de 150W.
- 120 Lm/W para potencias de 250W.

Así mismo se garantizará de forma documental la muerte prematura de estas al menos en las primeras 5.000 horas de funcionamiento.

Las lámparas llevarán inscrita la marca de fabricante, su potencia y tensión de funcionamiento.

4. Equipo auxiliar de encendido

El equipo auxiliar de encendido se compone de reactancia, condensador y arrancador en caso de que sea necesario. Será necesario para su buen funcionamiento, que todos los elementos sean del mismo fabricante y que sus características sean las adecuadas y compatibles con la lámpara a utilizar.

5. Reactancia.

Las reactancias o balastos suministran la tensión y corriente de arranque a las lámparas y alimentada a la tensión y frecuencia nominal limitan la corriente nominal de la lámpara entre un valor superior del 5% y otro inferior del 10 por ciento.

Llevará inscrita la marca de fabricante, la tensión en voltios, la intensidad nominal en amperios, la frecuencia en hercios, el esquema de conexionado si tiene más de dos hilos y la potencia nominal de la lámpara para la que ha sido prevista.

Además de las normas IEC aplicables a cada tipo de balasto, cumplirán con el R.E.B.T. vigente y concretamente con la Guía Técnica de Aplicación en Instalaciones de Alumbrado Exterior GUIA-BT-09 del Ministerio de Industria Turismo y Comercio, y con los ensayos prescritos en estas Instrucciones.

Para la reducción del nivel luminoso y del consumo eléctrico, se emplearán los reductores de flujo en cabecera o los balastos electrónicos gobernados mediante telegestión.

En caso de pequeñas ampliaciones en sectores ya existentes se permitirá el empleo de equipos de doble nivel de potencia..

El paso del nivel normal de consumo al de reducido se realiza mediante conmutador horario instalado en el centro de mando. En caso de instalación existente, se puede acoplar al equipo auxiliar de doble nivel un temporizador que da paso a la señal para el funcionamiento en consumo reducido sin necesidad de instalar hilo de mando.

Las conexiones se realizarán de acuerdo con el esquema que ha de suministrar el fabricante.

El fabricante ha de aportar una garantía para el equipo de encendido de uno y dos niveles por un periodo mínimo de funcionamiento de 3 años a partir de la puesta en funcionamiento de la instalación.

Las pérdidas en el equipo auxiliar -balasto electromagnético, arrancador y condensador- deberán ser inferiores al 15%, debiendo instalarse de modo progresivo balastos electrónicos ya que sus pérdidas no superarán el 5%.

6. Condensador

El condensador es de instalación obligatoria según el R.E.B.T. vigente para la corrección del factor de potencia a fin de evitar la producción de energía reactiva no utilizable estando condicionada su capacidad por las características de la lámpara a instalar. También suministra corriente que tiene almacenada a los arrancadores para la puesta en funcionamiento de la lámpara.

El factor de potencia ha de ser corregido hasta un valor igual o superior a 0.90.

El esquema de conexión ha de ser suministrado por el fabricante y llevará inscritas todas sus características así como su capacidad en μf .

Los condensadores han de cumplir con el R.E.B.T. y concretamente con la Guía Técnica de Aplicación en Instalaciones de Alumbrado Exterior GUIA-BT-09 del Ministerio de Industria Turismo y Comercio e Instrucciones Complementarias, Normas UNE 20.152 e IEC 60566.

7. Arrancador

El arrancador es necesario para la puesta en funcionamiento de la lámpara de vapor de sodio de alta presión y las de halogenuros metálicos que necesitan tensiones de encendido muy elevadas que no pueden ser suministradas por el balasto. El arrancador superpone uno o varios impulsos de tensión a la tensión de vacío de la lámpara y hace saltar el arco en el interior del tubo de descarga de la lámpara con un valor de pico muy elevado y corta duración.

Para su funcionamiento se han de tener en cuenta los siguientes condicionantes:

La tensión generada en el arrancador, cuando éste emplea el balasto como transformador de impulsos se tiene que corresponder con la relación de transformación del balasto; por tanto se hace obligatorio que tanto balasto como arrancador sean del mismo fabricante o bien que el arrancador sea de impulso directo o superposición.

Los impulsos de tensión del arrancador deben entrar por el contacto central del casquillo y no por la rosca de la lámpara, no pudiéndose cambiar las conexiones.

Es necesario interrumpir la corriente cuando la lámpara esté floja o no encienda, puesto que el arrancador seguirá emitiendo impulsos que al cabo de varios días averiaría la reactancia. La interrupción de la corriente se realizará automáticamente mediante la instalación obligatoria de arrancadores temporizados o de impulso directo.

Debe llevar inscrita la marca del fabricante y todas sus características principales, y cumplirá con todo lo dispuesto en el R.E.B.T. vigente y concretamente con la Guía Técnica de Aplicación en Instalaciones de Alumbrado Exterior GUIA-BT-09 del Ministerio de Industria Turismo y Comercio e Instrucciones Complementarias.

8. Soportes

Los báculos y columnas deberán cumplir con el Real Decreto 2642/1985 de 18 de Diciembre, Real Decreto 401/1989 de 14 de Abril y Orden Ministerial de 16 de Mayo de 1989, por las que se declara de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los candelabros metálicos y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

Por consiguiente, se ha de aportar su homologación o certificado de continuidad a efectos de autorización de enganche eléctrico de la instalación y/o cualquier otra especificación técnica posterior que sea de obligado cumplimiento.

En cuanto a materiales, los soportes podrán ser de acero galvanizado, fundición de hierro, aluminio, poliamida, poliéster reforzado con fibra de vidrio o cualquier otro material que cumpla lo anteriormente expuesto.

En cuanto a las alturas de los soportes se atenderá a los siguientes criterios:

Barrios residenciales y zonas peatonales en general $h=4\text{m}$.

Arterias principales de tráfico rodado. $h=8-9\text{m}$.

Rondas de circunvalación. $h=10\text{m}$.

9. Brazos

Los brazos se emplearán en aquellas calles o tramos de calle donde no sea posible colocar báculos o columnas, en calles estrechas y típicas o bien donde motivos de estética aconseje este tipo de instalación.

Los brazos murales se fijarán rígidamente a las paredes por medio de una placa, solidaria del brazo, y de pernos de anclaje que impidan los movimientos de cabeceo o rotaciones provocadas por el viento.

Se fijarán sólo en aquellas partes de las construcciones que lo permitan por su estabilidad, solidez, espesor, etc., dejando por encima del último perno una altura de construcción de 50 cm. como mínimo.

En cuanto a materiales, los soportes podrán ser de acero galvanizado, fundición de hierro, aluminio, poliamida, poliéster reforzado con fibra de vidrio o cualquier otro material que cumpla lo anteriormente expuesto.

10. Cimentaciones

Las bases de cimentación de columnas y báculos serán de hormigón de 200 Kg/cm² de resistencia característica con sus correspondientes pernos de anclaje que irán fijados con tuercas a las placas de asiento.

Las dimensiones del dado de cimentación y de los pernos de anclaje deberán quedar justificadas en los documentos del proyecto para asegurar la estabilidad de las columnas frente a las cargas externas a las que estén expuestas, aplicando en estos cálculos un coeficiente de seguridad mínimo de 1.5.

11. Centro de mando

Los centros de mando se instalarán tan cerca de los centros de transformación como sea posible, siendo la sección de suministro desde el centro de transformación hasta éste, como mínimo el doble de la necesaria con el fin de evitar que se produzca la mínima caída de tensión, ya que esto daría como resultado un funcionamiento anormal en los reguladores de flujo.

La entrada del centro de mando estará dotada de un interruptor seccionador tetrapolar equipado con protección magnetotérmica.

Los circuitos de salida del centro de mando estarán dotados de las correspondientes protecciones generales, diferencial rearmable, magnetotérmico rearmable, equipados con sistema de mando y programación a distancia.

Cada cuadro de mando tendrá su correspondiente toma a tierra.

Cada centro estará formado al menos por dos armarios independientes, uno para equipamientos de compañía según normas de la misma con apertura de puerta independiente, y el otro para el montaje de equipo estabilizador/reductor de potencia y el cuadro de mando con apertura de puerta independiente. Las puertas estarán equipadas con interruptor final de carrera para detectar la apertura, construidos en chapa de acero inoxidable de calidad 304 con un grosor de 2 mm. Las medidas se deberán ajustar lo máximo posible al detalle que se muestra a continuación.

Este centro de mando será intemperie y su acceso no requerirá de permisos de terceras personas y no estará sometido a servidumbre.

Los Centros de Mando deben fabricarse en serie siguiendo las directivas y procedimientos establecidos para asegurar la calidad:

Directiva Comunitaria de Baja Tensión 93/68/CEE

Directiva Comunitaria de Compatibilidad electromagnética 89/336/CEE

Fabricantes especializados con controles de calidad según normas ISO 9001:2000

Identificación exterior de la marca del fabricante

Placa de características en el interior del centro de mando:

Numero de fabricación

Tensión de trabajo

Potencia nominal

Verificación del control de calidad

Fecha de fabricación

Se efectuarán los ensayos según la Norma UNE – EN – 60439 – 06 – 1.996.

Placa de características en el interior del centro mando:

Verificación del grado de protección

Verificación de los límites de calentamiento

Inspección de todos los conjuntos y del cableado.

Ensayos de rutina, (Verificación y comprobación):

Par de apriete de todos los elementos eléctricos y mecánicos

Funcionamiento eléctrico
Pruebas de aislamiento
Pruebas en tensión

En cuanto a las Características Constructivas del Centro de Mando distinguiremos entre:

11.1 Características mecánicas generales.

a) Grado de protección.

Modulo de acometida, mando y control.-IP65 – UNE – 20.324 / - IK 10 – UNE -EN 50.102

Modulo estabilizador – reductor-IP44 – UNE – 20.324 / - IK 10 – UNE -EN 50.102

b) Envolverte exterior.

Cáncamos de transporte desmontables

Cerraduras de triple acción con varilla en acero inoxidable y maneta metálica en zamac provista de llave normalizada por compañía y soporte para bloquear con candado.

Plancha de acero inoxidable Norma AISI-304 de 2 mm2. de espesor.

Puertas plegadas en su perímetro para mayor rigidez, con espárragos roscados M4 para conexiones de la trenza de tierra.

Rejillas inferiores frontales para la ventilación

Tejadillo para la protección contra la lluvia con sistema de ventilación natural

Tratamiento con imprimación Wash-primer RFGS-766 y secante RFCS-75, Pintura exterior normalizada sintética GRIS RAL 7032 RHGS-12340

c) En zonas de playa se utilizarán:

Plantilla de fijación en acero inoxidable para integrar en la cimentación.

Zócalo para el armario H=200, reforzado y con taladros de Ø 20 mm para pernos de M16 y preparado para la conexión de la red de tierra.

Módulos interiores: Acometida, Mando y Control.

Conjunto formado por cajas de doble aislamiento clase II

Ventanas estancas IP 65 para la protección de los mecanismos eléctricos.

11.2 Características eléctricas generales.

Potencia hasta 41.5 KW / 400V. Medida directa

Acometida según las normas de la compañía suministradora

Interruptor Manual (MAN – 0 – AUT) Accionamiento de seguridad del alumbrado público

Las líneas de alimentación de los puntos de luz estarán protegidas individualmente con corte omnipolar contra sobrecargas y cortacircuitos con interruptores magneto-térmicos y contra corrientes de defecto a tierra con diferenciales de 300mA de sensibilidad (REBT-02 ICT-BT-09)

Punto de luz interior estanco con regleta fluorescente tipo PL

Toma de corriente para uso de mantenimiento

Cableado de potencia según intensidad de cálculo, sección mínima 6 mm².

Todo el cableado flexible en AFUMEX con terminales, numeración y esquemas de conexionado.

Bornes de conexión de líneas de salidas, mínima 16 mm².

Prensaestopas de poliamida PG-29 para cada línea de salida.

11.3 Características Cuadro de Compañía.

Dispondrá de los elementos exigidos según las normas de la misma con cerradura de tres puntos e interruptor final de carrera para detectar la apertura de la puerta.

Módulo de doble aislamiento para los equipos de medida, incluyendo equipo de medida electrónico marca Tarcom C500-10/80 o similar con puerto de comunicaciones RS232 y modulo de doble aislamiento para esquema 10 con portafusibles seccionadores, totalmente instalado y en funcionamiento, incluso formación de base y puesta a tierra con placa y cable de 35 mm² de cobre desnudo, y será instalada en una peana con espacio suficiente para éste y para el cuadro de mando, habilitando la misma con tubo de entrada de red a la izquierda, tubo para la alimentación con el centro de maniobra, instalado al centro de la peana, estando este último acompañado de otro de 36 mm. para comunicaciones, y tantos tubos de salida como sean necesarios en la parte derecha de la peana.

11.4 Características Zona de Mando

La configuración estará regida por los criterios de los servicios municipales competentes en razón de la optimización de las labores propias de mantenimiento.

11.5 Características Zona de Estabilización Reducción

La configuración estará regida por los criterios de los servicios municipales competentes en razón de la optimización de las labores propias de mantenimiento.

11.6 Características del Terminal Local de Mando y Telegestión

La configuración estará regida por los criterios de los servicios municipales competentes en razón de la optimización de las labores propias de mantenimiento.

Artículo 43

Condiciones de la red

Como norma general las redes de Alumbrado Público para la distribución de los circuitos de alimentación, serán de tipo subterráneas, aceptándose los tipos aéreos o sobre fachada solamente en casos realmente necesarios y por motivos bien justificados.

1. Redes de distribución en fachada y aéreas

La distribución del suministro eléctrico se realizará en el sistema trifásico con conductores multipolares de cobre de 0.6/1 KV. de aislamiento y 2.5 mm² de sección mínima de acuerdo con el R.E.B.T. vigente.

En los proyectos se aportarán los cálculos de las secciones de los conductores con sus correspondientes esquemas de circuitos.

Los vanos en las líneas aéreas se fijarán mediante tornillos - argollas pasante, tensores y cable fijado de acero de 6 mm. de diámetro, con anillado de plástico cada 25 cms.

En fachada el conductor irá grapeado a intervalos de 25 cms. En la subida a fachada se protegerá el conductor mediante tubo galvanizado de 1" de diámetro mínimo, forrado interiormente, con sus correspondientes curvas y abrazaderas; siendo la altura mínima del tubo de 2 metros desde la cota del suelo.

2. Redes de distribución subterráneas

La canalización para la redes de alumbrado público discurrirán por terreno de dominio público, y salvo casos debidamente justificados tendrán que ejecutarse bajo las aceras y bajo calzadas en los cruces de calle. Dichas canalizaciones presentarán trayectorias lo más rectas posibles, paralelas a las líneas de bordillo y perpendiculares al eje de la calzada en los cruces de calle. Los conductores se instalarán bajo tubo protector corrugado rojo de PVC de 110 mm. de diámetro y 3.2mm. de espesor, no obstante, se podrán emplear diámetros menores o mayores siempre y cuando se justifique su empleo y siempre cumpliendo con la Instrucción ITC BT 021.

Las canalizaciones tendrán una profundidad mínima de 50 cms. por encima de la coronación del tubo y bajo la rasante, excepto en los cruces de calzada donde la profundidad mínima ha de ser de 80 cms. e irán reforzados con un recubrimiento de

hormigón H - 175 hasta 10 cms. por encima de la generatriz superior del tubo. En todo caso será de obligado cumplimiento el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, teniendo además, carácter supletorio en caso de contradicción o ausencia en esta ordenanza.

A 15 cms. sobre la generatriz superior del tubo protector y a lo largo de la canalización, se instalará una cinta señalizadora de riesgo eléctrico.

Por otra parte y como regla general se instalará un tubo en vacío en todos los cruces de calle. En el caso de no ser posible mantener las profundidades indicadas en el párrafo anterior se deberá justificar en el Proyecto el motivo y la propuesta adoptada. Los conductores serán unipolares de cobre con aislamiento 0.6/1 KV. y sección mínima de 6 mm² . el suministro se realizará en sistema trifásico y los cables unipolares vendrán identificados para las distintas fases de corriente.

La acometida a báculo se realizará con un conductor de fase, neutro e hilo de mando si lo hubiese y retorno de los mismos hilos, una vez conexiados, a la arqueta. La subida se realizará mediante conductor de 3x1.5 mm² de sección. La protección en la caja de derivación estanca, a instalar en la parte inferior del báculo, se hará mediante fusible calibrado de 6 A.

Salvo casos debidamente justificados, los empalmes, derivaciones o cualquier interrupción de las líneas de alumbrado se deberán realizar en la caja de derivación alojada en los compartimentos inferiores de los báculos.

Se deberá mantener una distancia de separación mínima de 25 cm. entre la red de alumbrado público y las redes de otros servicios adyacentes (Agua potable, saneamiento, A.T., B.T., telefonía, etc.), tanto en la proyección horizontal como en la vertical.

3. Arquetas

Las arquetas de alumbrado público se construirán de ladrillo macizo de ½ pie u hormigón H - 175, con fondo drenante para evacuación de aguas pluviales y de condensación. Las dimensiones serán de 40 x 40 cm. con una profundidad mínima de 50 cm. y de 80 cm. en cruces de calzada.

El marco y la tapa serán de fundición dúctil de 40 x 40 cm. con la leyenda de “Alumbrado Público. Ayuntamiento de Motril”.

Se colocarán arquetas en los siguientes casos:

A pie de cada báculo o columna ó a pie de bajante para luminaria mural.

En las bifurcaciones y cambio de dirección de las líneas de distribución de energía.

En los tramos rectos de las líneas de distribución de energía con una interdistancia máxima de 35 metros entre arquetas.

En los tramos de acometida, las arquetas se construirán de acuerdo con las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de la Compañía Sevillana - Endesa de Electricidad, S.A.

4. Red de tierras

Para la protección contra los contactos indirectos la instalación de alumbrado público estará dotada de red equipotencial de tierra con los siguientes elementos principales:

Las tomas de tierra estarán constituidas por picas de acero cobreado de 2 metros de longitud y 14 mm. de diámetro. Como regla general, se colocará una pica por luminaria u otro elemento de la instalación susceptible de provocar un contacto indirecto.

Conductor desnudo de cobre y sección 35 mm² que unirá al elemento a proteger con la pica de tierra. Este discurrirá por fuera de la canalización de los cables de alimentación.

Conductor de protección de cobre aislado de tensión asignada 450/750V en color amarillo – verde con 16 mm² de sección mínima. Discurrirá por la misma canalización de los conductores polares y unirá mediante elementos apropiados cada uno de los soportes puestos a tierra.

La pica de toma de tierra quedará totalmente clavada sobre la base interior de la arqueta. En el caso de que la resistencia de tierra sea insuficiente a causa de la resistividad del terreno, será necesario instalar a lo largo de los diversos circuitos de alimentación una línea equipotencial con un número de picas de toma de tierra suficiente como para dar cumplimiento con la ITC BT 18 del R.E.B.T. El valor de la resistencia de tierra nunca será superior a 20 ohmios.

En el caso de conexión a tierra de un brazo mural, el conductor irá protegido hasta 2 metros de altura mínima por tubo de acero galvanizado con forro interior plástico con sus correspondientes curvas y abrazaderas.

Artículo 44

Recepción de las instalaciones de Alumbrado Público

Terminadas las obras e instalaciones, como requisito previo a la recepción de las mismas, se procederá por parte de los Servicios Técnicos Municipales a la comprobación sobre el terreno de que las obras e instalaciones son acorde con el Proyecto presentado en el Ayuntamiento. En el caso de que las características de la instalación ejecutada no corresponda con el Proyecto aprobado, el Promotor o en su caso el Contratista correrá con los gastos que ocasionen la adecuación de la instalación ejecutada al Proyecto presentado. En caso afirmativo o de Conformidad con el Proyecto, se procederá al trámite de contratación de suministro eléctrico con la compañía suministradora.

Para la contratación del suministro eléctrico serán necesarios los requisitos siguientes: La instalación ha de estar recepcionada por el Excmo. Ayuntamiento de Motril y en condiciones de funcionamiento.

Se ha de aportar el boletín del instalador sellado y firmado por la Delegación de Empleo y Desarrollo Tecnológico (Consejería de Trabajo e Industria) autorizando el enganche del alumbrado público.

La titularidad de la instalación debe pasar a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Motril para su conservación y mantenimiento por los Servicios Urbanos.

Sección 4ª: Redes de Semaforización

Artículo 45

Semáforos. Condiciones Generales.

En los casos en que sea necesario la ejecución de semáforos para regular el tráfico, se estará a lo especificado en normativa sectorial vigente y cuantas otras condiciones sean requeridas por los servicios técnicos municipales.

Será de especial atención las determinaciones fijadas en el Decreto 72/92 de 5 de mayo de la Consejería de la Presidencia relativo a Eliminación de Barreras Arquitectónicas

Sección 5ª: **Redes de Telecomunicaciones**

Artículo 46

Condiciones Generales.

1. Las redes y servicios de telefonía contenidos en los proyectos de urbanización deberán ser informados favorablemente por la Empresa Suministradora del servicio con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto en su conjunto por parte del Ayuntamiento.

Dicho informe podrá ser obtenido directamente por los particulares, debiendo aportar al Ayuntamiento para la tramitación de la aprobación del proyecto, certificado de la compañía y documento debidamente diligenciado. También podrá tramitarse a través de la Administración Municipal, en cuyo caso deberán aportar copia del proyecto para este fin.

2. En ningún caso podrán instarse arquetas, armarios, cuadros, o elementos de este tipo sobre el espacio público sobre rasante, debiendo en todo caso quedar enterrados o embebidos en cerramientos exteriores de edificaciones.

3. Todas las instalaciones de telefonía deberán proyectarse y construirse de acuerdo con la normativa específica de aplicación así como con las normativa sectorial vigentes que sea de aplicación, y en particular habrán de cumplirse las condiciones de la normativa NP-PI-001 de telefónica

artículo 47

Descripción General de la Red de Telefonía.

1. Red de Alimentación

Compuesta por el cable que desde la central llega a la urbanización o polígono, así como los cables de entrada a los Puntos de Interconexión.

2. Red de Distribución.

Es la red propiamente interior de la urbanización y parte del punto de interconexión y conecta con los puntos de distribución.

3. Red de Dispersión.

Es la parte de la red que parte del punto de distribución y termina en la vivienda o local.

Artículo 48

Elementos de la Red

1. Puntos de interconexión.

Sirven para separar la red de alimentación y la de distribución. Existen distintos tipos de armarios en función de la capacidad (Pares de entrada).

capacidad	ubicación
200	fachada
400	“
200	poste
400	“
600	sobre pedestal
1200	“

Se pueden dar casos en que aunque se precise en capacidades de 200 a 400 pares, sea aconsejable por razones estéticas el uso de armarios sobre pedestal de 600 pares.

En cuanto a características que han de venir dichos armarios se atenderá a lo descrito en la norma NP-PI-001 y NT-f1-003.

No se permitirá la ubicación de armarios pedestales invadiendo el espacio público sobre rasante.

2. Cables.

Las características generales que han de reunir los cables que componen una red de distribución se recogen en la norma NP-PI-001.

3. Punto de distribución

a) Sirve para separar la red de distribución y la red de dispersión.

b) Puede estar ubicado en el interior del edificio en cuyo caso sus características se completan con la NP-PI-002 “Red interior de telefonía de Edificios”, o bien en el exterior en cuyo caso se utilizará el armario descrito en el Manual Descriptivo MD-f4-004 “Armario de distribución para urbanizaciones”.

c) La composición y características de este armario así como las conexiones son las escritas en la Norma NP-PI-001 de Telefónica. La instalación de dicho armario se llevará a cabo de 2 formas diferentes:

1. Empotrado en la pared: Se considera que es la solución más adecuada por motivo de estética y seguridad.

En este sentido si el nº de acometidas es reducido se podrá optar por la instalación de registro de acometidas descrito en la Norma MC-f4-010 y cuya forma y dimensiones aparece reflejada en la Norma NP-PI-001.

2. Sobre pedestal de hormigón: Esta instalación conlleva que se sitúen en zona protegidas (en ningún caso podrán invadir el espacio público sobre rasante). Las características que han de reunir serán las descritas en la Norma NP-PI-001 y NT-f1-003.

4. Cable de acometida.

Componen la red de dispersión. Son cables constituidos por dos de cobre de 0.7 mm. Ø paralelo y aislado con PVC, de color negro a los que se protege con una malla de alambre de acero galvanizado y una cubierta exterior también de PVC.

5. Arquetas y registros.

Se distinguen según la Norma NT-f1-003 de Telefonía hasta 3 tipos de canalizaciones y usos de cada tipo de arqueta.

Arqueta tipo M, D y H: Las características y dimensionado de las arquetas aparecen perfectamente detalladas en la norma mencionada anteriormente.

6. Tipos de canalización y emplazamiento.

Cualquier sección de canalización adoptará, de acuerdo con las necesidades, uno de los tipos representados en el anexo nº3 “Tipos de Canalizaciones” y Anexo nº4 “Prismas de canalización”, de la Norma Técnica NT-f1-003 de Telefonía

Si la canalización discurre bajo calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento a nivel del terreno al techo del prisma de la canalización será de 60 cm. en vez de 45 cm.. (bajo acera).

Dispondrán tubos y arquetas en vacío para la operatividad de, al menos, dos compañías.

Artículo 49

Crterios de diseño y dimensionado.

Las distintas partes de la red de telefonía se dimensionan en base a la Norma NP-PI-001 de Telefonía la cual establece una serie de criterios de estructura y dimensionado.

Conviene proyectar las instalaciones previendo un incremento en la demanda, ya que las modificaciones de una red para adoptarse a este incremento, son más costosas y molestas que un sobredimensionamiento.

La previsión de la demanda según la Norma NP-PI-001 de telefónica es la siguiente:

1.Viviendas

a) Utilización permanente:

- Categoría media 1.2 a 1.5 lin/viv.
- Categoría de lujo 1.5 a 2 lin/viv.

b) Utilización temporal:

- Categoría media 0.8 a 1 lin/viv.
- Categoría de lujo 1.2 a 1.5 lin/viv.

2.Locales comerciales

- Se considerará 1 a 2 lin/viv.

Sección 6ª: Recogida de residuos sólidos urbanos (RSU)

Artículo 50

Definición.

Son tres los sistemas de recogida de residuos sólidos urbanos definidos en esta ordenanza. De un lado, los contenedores exteriores distribuidos en la vía pública, de otro los contenedores soterrados, y de otro, la red enterrada de conductos para transporte de residuos mediante el sistema de aspiración.

En cualquiera de los sistemas se estará a lo dispuesto en la presente ordenanza, en cualquiera otra que se aprobara para la regulación específica y pormenorizada de cualquiera de los sistemas y, además, se cumplirán las recomendaciones de la Empresa o Servicio Municipal al cargo del funcionamiento y mantenimiento.

Artículo 51

Definición. Contenedores soterrados

Para evitar la presencia de restos sólidos de residuos y las molestias que pudieran generar la presencia de los contenedores en la actividad propia de la vía pública, se optará por el soterramiento de los contenedores bajo plataformas practicables que permitan el vertido controlado mediante buzones de características apropiadas.

Ámbito de aplicación: Se implantarán en aquellos lugares, áreas o sectores que el Ayuntamiento determine, para conseguir objetivo de mejor movilidad e imagen en la vía o espacios públicos de que se trate.

Tipo de residuos: Son susceptibles de adaptarse a este sistema, los residuos sólidos urbanos, los de cartón y papel, los de envases y los de vidrios.

Sistema: El sistema que accione la apertura y elevación de las plataformas, determinará el número y capacidad de contenedores posibles dentro del habitáculo subterráneo, así como su ordenación en el interior de cara a seleccionar buzones específicos. Este sistema será establecido –en función de criterios de mantenimiento y explotación–, por la Empresa Municipal de Limpieza (Limdeco), o cualquiera otra que tuviera atribuida la competencia para la recogida y transporte a vertedero de los residuos.

Distribución de puntos de recogida: Serán criterios para la distribución de puntos de recogida y ubicación de dichos en la urbanización los siguientes:

- La capacidad o volumen de cada contenedor.
- El número de contenedores que tengan cabida en el interior de la cámara, en función del número de habitantes a los que sirven.
- La distancia entre el punto de vertido y las viviendas a las que asiste, que debe ser la mínima posible para facilitar la prestación del servicio.
- El número de puntos en la red viaria, que permita la fácil, rápida y cómoda recolección por parte del Servicio competente con los medios disponibles, en viales con sección suficiente para la maniobra de los vehículos propios.

Características de la cámara subterránea: La construcción del habitáculo subterráneo para albergar el sistema hidráulico elevador y los propios contenedores estará construido con las siguientes condiciones:

- Sus paredes y suelo serán de hormigón armado, con espesor y calidad suficientes para responder adecuadamente a las solicitaciones que plantee la ubicación en cada caso.
- Existirá una cámara de las dimensiones que garantice la cabida del número de contenedores que se precise desde el Servicio Municipal competente con la capacidad precisa y además permita la instalación y funcionamiento del mecanismo hidráulico de elevación.
- SE ubicará en lugar adecuado el cuadro y mando del motor hidráulico
- Los marcos de las plataformas estarán a nivel con pavimentos, evitando formación de barreras arquitectónicas.

La empresa concesionaria del Servicio de recogida de residuos determinará el tipo de contenedores a utilizar.

Artículo 52

Definición. Red de recogida neumática de residuos sólidos. RNRSU

Se trata de una red enterrada cuya misión es transportar los residuos sólidos urbanos desde el lugar de origen hasta una central de recogida. El transporte se produce por aspiración. La red, por tanto, se compone de tres elementos básicos:

- .Puntos de vertido
- .Red de transporte
- .Central de recogida

Los puntos de vertido de carácter residencial se dispondrán en lugar privado, incluidos en la parcela o edificación.. En el resto de los casos, será el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios competentes quien determinará la posibilidad de ubicación de algunos de los buzones en vía pública.

La red general discurrirá soterrada por vial o espacio público y la central constituirá una dotación o equipamiento de carácter público.

Artículo 53

RNRSU. Ámbito de aplicación.

Dado que la red es un sistema complejo que necesita para su funcionamiento infraestructura de carácter general, el ámbito de aplicación de esta ordenanza será en todos aquellos sectores de suelo en los que esté prevista la dotación necesaria, así

como en los que determine el Ayuntamiento a través de los planes o previsiones que establezca en la manera oportuna.

Está ligada su construcción a los sectores de nuevos desarrollos en sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, si bien el Ayuntamiento podrá prever las oportunas inversiones para su instalación en suelos urbanos consolidados.

Artículo 54

RNRSU. Sistemas de instalación.

El Ayuntamiento determinará el sistema o diseño por el que se opta para la instalación, dependiendo de las opciones tecnológicas que el mercado ofrezca y del modelo de gestión y mantenimiento que se determine.

Se establece, no obstante, a través de esta ordenanza un modelo de funcionamiento tipo basado en el “sistema estático” y punto de vertido en espacio privado. Este sistema determina la existencia de una central de recogida única a la que acomete la red de conductos de forma ramificada. El punto de vertido, estará necesariamente instalada en el interior de las parcelas o edificaciones, para evitar la concentración de mobiliario en vía pública y facilitar la recogida con libertad de horario en el vertido.

Los elementos propios de la instalación, dependen en gran medida de las distintas patentes que operan en el mercado, por lo que, el Ayuntamiento, a través de la tramitación legal que corresponda determinará cuál es la tecnología de aplicación en el área, o bien, por cada central o instalación independiente que se proyecte.

Así, pues, queda remitida todo el contenido de esta sección al cumplimiento de las determinaciones que establezca la empresa adjudicataria de la explotación, o la ordenanza de desarrollo pormenorizada del servicio.

Artículo 55

RNRSU. Condiciones generales de la instalación.

Se determinarán los siguientes parámetros, que habrán de documentarse en los correspondientes documentos técnicos de “Proyectos de urbanización” y serán convenientemente ejecutados, con las medidas de calidad que se exijan y requieran.

Así pues, se determinarán:

- . Criterios de diseño del trazado y la red. Dimensionado en función del número de usuarios en servicio
- . Tipos de buzón de recogida en cada punto de vertido
- . Condiciones de instalación de los buzones
- . Condiciones del habitáculo en dichos buzones si los hubiera o de su instalación intemperie. Relación con la ordenanza de edificación.
- . Condiciones de la instalación enterrada. Diámetro de tubos, espesores de pared y material. Uniones entre tubos, forma, diseño y garantías.
- . Condiciones de la zanja, relleno y terminación de los conductos enterrados.
- . Elementos de registro y control en conductos. Forma y distancia entre ellos
- . Compatibilidad con otras instalaciones y soluciones para cruces y reforzamientos.

Artículo 56

RNRSU. Mantenimiento y gestión

Si de la elección tecnológica aludida en el *artículo 54*, resultara la intervención de una empresa o compañía privada en la construcción, suministro, explotación, mantenimiento, supervisión o gestión de la instalación, se actuará de forma coordinada con la misma, y respetando la condiciones técnicas de la adjudicataria o las que establezca el Ayuntamiento en lo referente a la relación que deba existir entre el Ayuntamiento, Urbanizador y Empresa o Compañía autorizada.

Artículo 57

RNRSU. Documentación.

En todo proyecto de urbanización que afecte a alguno de los sectores incluidos en el ámbito de la esta ordenanza, *Artículo 53*, deberá contemplarse la definición completa de la instalación que permita su ejecución y control dentro de los parámetros tecnológicos que se establezcan. La documentación referente a la RSU en el proyecto de urbanización o como anexo al mismo, deberá contemplar:

- . Planos en planta con la descripción de la red, detallando profundidades, diámetros, cruces con otras instalaciones, pozos y lugares de acometida.

- . Puntos de encuentro con los tramos o colectores principales o generales
- . Descripción de los sistemas previstos en el vertido. En edificación o en parcela, detallando la entrada a los mismos.
- . Memoria con la descripción y justificación del diseño de la red y de las soluciones técnicas implementadas. Especial mención a los puntos singulares y su resolución.
- . Presupuesto de la instalación con indicación de los conceptos diferenciados, al menos, red de transporte y puntos de vertido.
- . Inclusión en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del proyecto, de todas aquellas operaciones o partidas que, por su especialidad, no estuvieran incluidas en otras unidades de obra ya descritas.
- . Inclusión en el Plan de Control de Calidad, estableciendo los ensayos y comprobaciones precisas para garantizar su funcionamiento y calidad.
- . Toda aquella documentación gráfica o escrita que permita la correcta ejecución de la red y su control y garantía de funcionamiento.

Artículo 58

RNRSU. Recepción de las instalaciones de Recogida Neumática

Terminadas las obras e instalaciones, como requisito previo a la recepción de las mismas, se procederá por parte de los Servicios Técnicos Municipales a la comprobación sobre el terreno de que las obras e instalaciones son acorde con el Proyecto presentado en el Ayuntamiento. Si se determinase la participación de Empresa o Compañía en algunas de las operaciones propias de la instalación, se requerirá informe favorable sobre aquellos aspectos que le sean competentes, si bien, la competencia para la recepción es plenamente del Ayuntamiento.

Sección 7ª: **Redes de suministro de Gas**

Artículo 59

Definición.

Se trata de una red enterrada para el transporte de gas como suministro energético a los distintos usos y actividades de los nuevos crecimientos en Suelo Urbanizable, en algunos sectores de suelo urbano no consolidado, de la Playa y de Motril.; será de aplicación en aquellas áreas de ciudad ya consolidados, si bien podrá tener un

régimen distinto de gestión e implantación debido a las dificultades propias de la intervención en urbanizaciones habitadas.

La red se compone de dos elementos básicos:

- .Puntos de acometida
- .Red de transporte

Dado la especificidad del suministro y la necesaria existencia de elementos de infraestructura general que determinará el funcionamiento de la instalación, y teniendo en cuenta la normativa y legislación de carácter Estatal y Autonómico que afecta al servicio, el Ayuntamiento podrá redactar y aprobar una Ordenanza Municipal de Suministro de Gas, a la que quedaría sometida toda instalación y cuyo cumplimiento tendrá carácter preferente respecto del contenido de esta sección específicamente.

El suministro se producirá a través de la intervención de Compañía concesionaria Gas Natural de Andalucía S.A. Su grado de intervención en la construcción, supervisión, gestión, mantenimiento o suministro, habrá de determinarse mediante los medios y procedimientos legales que se determinen; este estado determinará su participación en las condiciones que afecten a la tecnología y calidad de la red. No obstante, en todo caso, se cumplirá el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía que suministre

Artículo 60

Ámbito de aplicación.

El Ayuntamiento preverá la delimitación de ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado en función de las previsiones que estime en cada caso. La actuación en estos suelos vendrá programada mediante planes o estudios que definan la intervención de forma detallada.

En los suelos de nuevos crecimientos, los sectores deberán proporcionar la infraestructura local necesaria en coordinación con la construcción e implantación de las estructuras generales

Artículo 61

Condiciones generales de la instalación.

La instalación quedará definida por el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora, asumiendo las características técnicas establecidas y los criterios de aceptación y rechazo. Los siguientes parámetros habrán de documentarse en los correspondientes documentos técnicos de “Proyectos de urbanización”, convenientemente ejecutados con las medidas de calidad que se exijan y requieran.

Así pues, se determinarán:

- . Criterios de diseño del trazado y la red. Dimensionado en función del número de usuarios en servicio
- . Tipos de acometidas en cada punto de servicio.
- . Condiciones del habitáculo –si fuera preciso-, en los lugares de acometida. Relación con la ordenanza de edificación.
- . Condiciones de la instalación enterrada. Diámetro de tubos, espesores de pared y material. Uniones entre tubos, forma, diseño y garantías.
- . Condiciones de la zanja, relleno y terminación de los conductos enterrados.
- . Elementos de registro y control en conductos. Forma y distancia entre ellos
- . Compatibilidad con otras instalaciones y soluciones para cruces y reforzamientos.

Artículo 62

Mantenimiento y gestión.

De las condiciones de participación de la Compañía Suministradora, a las que se aludía en el *artículo 59*, en la construcción, suministro, explotación, mantenimiento, supervisión o gestión de la instalación, se derivará una mayor o menor coordinación con la misma, siendo de aplicación las determinaciones que se aprobaran en lo referente a la relación que deba existir entre el Ayuntamiento, Urbanizador y Empresa o Compañía autorizada.

Artículo 63

Documentación.

En todo proyecto de urbanización que afecte a alguno de los sectores incluidos en el ámbito de implantación de este servicio, se deberá contemplar la definición completa de la instalación que permita su ejecución y control dentro de los parámetros tecnológicos que se establezcan. Se tendrá en cuenta, que la documentación referente al suministro de gas, en el proyecto de urbanización o como anexo al mismo, deberá contemplar:

- . Planos en planta con la descripción de la red, detallando profundidades, diámetros, cruces con otras instalaciones, pozos y lugares de acometida.
- . Puntos de encuentro con los tramos o colectores principales o generales
- . Descripción de los sistemas previstos en la acometida. En edificación o en parcela, detallando la entrada a los mismos.
- . Memoria con la descripción y justificación del diseño de la red y de las soluciones técnicas implementadas.
- . Presupuesto de la instalación con indicación de los conceptos diferenciados, red de transporte y puntos de acometida.
- . Inclusión en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del proyecto, de todas aquellas operaciones o partidas que, por su especialidad, no estuvieran incluidas en otras unidades de obra ya descritas.
- . Inclusión en el Plan de Control de Calidad, estableciendo los ensayos y comprobaciones precisas para garantizar su funcionamiento y calidad.
- . Toda aquella documentación gráfica o escrita que permita la correcta ejecución de la red y su control y garantía de funcionamiento.

En todo caso se cumplirá las determinaciones del vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía que suministre.

Artículo 64

Recepción de las instalaciones de suministro de gas

Terminadas las obras e instalaciones, como requisito previo a la recepción de las mismas, se procederá por parte de los Servicios Técnicos Municipales a la comprobación sobre el terreno de que las obras e instalaciones son acorde con el Proyecto presentado en el Ayuntamiento. Si se determinase la participación de Empresa o Compañía en algunas de las operaciones propias de la instalación, se requerirá informe favorable sobre aquellos aspectos que le sean competentes, si bien, la competencia para la recepción es plenamente del Ayuntamiento.