

Procedencia	Núm. Rgtro.	Convenio	Fecha firma/ Vigencia
Sevilla Activa	745/06	Noveno Convenio de Colaboración entre la Diputación de Sevilla y la Consejería de Educación de la J.A. para regular la financiación de la redacción de proyectos de obras y la ejecución de obras para aplicación de la LOGSE en diversos municipios.	14.12.06
Sevilla Activa	746/06	Modificación del Segundo Acuerdo Ejecutivo suscrito el 20 de noviembre de 2003, entre la Diputación de Sevilla y la Consejería de Educación de la J.A. en desarrollo del primer Convenio suscrito el 31 de julio de 2001 para regular las bases de financiación de diversas modificaciones de las obras financiadas.	14.12.06
Sevilla Activa	747/06	Modificación del Cuarto Convenio de Colaboración suscrito el 20 de noviembre de 2003, entre la Diputación de Sevilla y la Consejería de Educación de la J.A. para regular las bases de financiación de diversas modificaciones de las obras financiadas.	14.12.06
Presidencia	748/06	Convenio de Colaboración entre la Diputación de Sevilla, la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la J.A., la Asociación para el Desarrollo Integral del Territorio de Sierra Morena, Adir Morena y las Diputaciones de Córdoba, Huelva y Jaén para la realización del Plan Turístico «Sierra Morena».	27.12.06 27.12.11
Juventud, Inn. y FE (PRODE-TUR)	749/06	Convenio de Colaboración entre la Diputación de Sevilla, la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la J.A., Prodetur, S.A. y la Confederación Empresarial Sevillana para la realización del Plan Turístico «Campaña Turística»	15.12.06 15.12.11
Recursos Humanos	750/06	Convenio de Prácticas de Formación Académica entre la Diputación de Sevilla y la Universidad de Sevilla para la realización de prácticas en empresas por estudiantes universitarios.	30.11.06 30.11.07
Recursos Humanos	751/06	Convenio de Prácticas de Inserción Laboral entre la Diputación de Sevilla y la Universidad de Sevilla para la realización de prácticas en empresas por estudiantes universitarios.	30.11.06 30.11.07

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 14 de diciembre de 2006, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación de la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Castilleja de Guzmán (Sevilla), Sector PP2 «Divina Pastora» (Expte. SE/940/05).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.1.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con fecha 26 de septiembre de 2006, esta Delegación Provincial

HA RESUELTO

«1.º Proceder al depósito e inscripción de la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Castilleja de Guzmán (Sevilla), en el ámbito del PP 2 «Divina Pastora» aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 4 de octubre de 2006, y una vez acreditada la subsanación de deficiencias existente, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 14 de diciembre de 2006, y con el número de registro 1.633, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán.

A N E X O

Alcance y contenido de la Modificación de las NN.SS. Tipo de documento y tramitación.

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el alcance y contenido de este documento se ajusta a la figura de planeamiento recogida en el art. 38 de

la LOUA, es decir Modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Castilleja de Guzmán.

El alcance del presente documento no se puede entender por Revisión del Planeamiento General puesto que no se da la circunstancia prevista en la legislación urbanística, ni en los supuestos previstos al efecto por las NN.SS. de Castilleja de Guzmán: «Se entiende por Revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo o por agotamiento de la capacidad del Plan. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo».

Las variaciones introducidas en el planeamiento suponen una variación parcial en la clasificación del suelo, para adaptar la nueva clasificación a los criterios objetivos de clasificación que establece la LOUA. La situación actual de los terrenos debido al vacío jurídico existente, deja entrever tres bolsas diferentes de suelo, en función de su nivel de consolidación de la urbanización y la edificación; Urbano Consolidado, que corresponde a la Urbanización El Señorío de Guzmán, al espacio libre relacionado con los restos arqueológicos y la parcela exenta de dotación escolar; Urbano No Consolidado (sujeto a nuevos procesos de reurbanización y reparcelación, aunque se consideren y se consoliden las cesiones realizadas con anterioridad, a los efectos del cumplimiento de deberes de esta categoría de suelo), que corresponde a la zona contigua a la anterior que en la actualidad se encuentra urbanizada pero sin edificación alguna; el resto se mantiene como Suelo Urbanizable no Sectorizado.

La Modificación de las NNSS no altera la estructura general y orgánica del territorio, ni se modifican en ningún caso los Sistemas Generales de las NNSS vigentes. Se modifica la red viaria local, al aumentar la sección de los viarios de la Unidad de Ejecución 2 y eliminar antiguas calles con el objetivo de unir antiguas manzanas proyectadas desde la revisión y plan parcial de 1995 (concretamente las manzanas 15, 17 y 18). Estas correcciones en el trazado no suponen alteración en la funcionalidad y jerarquía del conjunto de la red viaria proyectada por las NNSS y por el Plan Parcial que las desarrolló, sino que resuelve algunos problemas puntuales de edificabilidad al disponer de mayor cantidad de metros de suelos que posibiliten la ubicación de la edificación residencial demandada por los propietarios.

La Modificación no afecta a ningún elemento constituyente del Sistema General de Espacios Libres, y de Equipamientos de la población. Se altera parcialmente el estándar global de dotaciones del Sistema General de Espacios Libres, puesto que se produce un incremento de 220 viviendas, respecto a las NN.SS. vigentes (de 300 a 520 viviendas), lo cual supone un déficit cuantitativo teórico de 2.970 m² de suelo de SG de espacios libres (220 viv x 2,7 hab/viv x 5 m²/hab = 2.970 m²s). Este déficit queda sobradamente cubierto dentro de la propuesta global de sistema general de espacios libres del Nuevo Plan General, que aumenta muy notablemente estos estándares mínimos.

En cualquier caso, y como medida compensatoria de la Modificación, de acuerdo con el art. 36.2 de la LOUA, se ha aumentado la cantidad de los espacios libres locales, al incluir nuevas reservas en las manzanas 13 y 16, y mantenerse la dotación total de espacios libres del PP.2 anulado, cuando se ha reducido el número de viviendas y aprovechamiento. Si se aplica el estándar mínimo de 18 m² de espacios libres por cada 100 m² de techo residencial, la dotación de espacios libres de la Modificación sería excedentaria en 19.991 m² (78.574 m²c x 18 m²/100m²c = 14.143 m² - 34.135 m² = 19.991 m²).

Se modifican las determinaciones de gestión, por la delimitación de dos unidades de gestión diferenciadas, quedando el resto del ámbito con carácter de suelo urbanizable no sectorizado.

En coherencia con el contenido de la Modificación, la tramitación y aprobación de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán en el ámbito del Plan Parcial «Divina Pastora PP2», se ajustará a lo establecido en el art. 38 «Modificación de Instrumentos de planeamiento», y 32 y 33 «Tramitación de Instrumentos de Planeamiento», de la LOUA mediante Aprobación Inicial del Pleno del Ayuntamiento, Publicación del acuerdo en el BOJA y en diario de difusión provincial, período de exposición al público de un mes para recepción de alegaciones, Aprobación Provisional por el Pleno municipal, y remisión a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su Aprobación Definitiva.

El alcance de la Modificación no afecta a la clasificación de Suelo No Urbanizable ni al trazado o dimensionamiento de los Sistemas Generales. El presente documento no está excluido de los supuestos establecidos para el cumplimiento del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo con la Ley de Protección Ambiental y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por cuanto se produce un cambio en la clasificación de suelo urbanizable a suelo urbano. No obstante por las circunstancias de consolidación edificatoria y de urbanización que justifican este cambio, y por la nula incidencia ambiental, no se considera necesario proceder a dicho trámite. A tal efecto se ha solicitado a la Delegación Provincial de Medio Ambiente la exención del mismo.

CUADROS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Unidad de ejecución 1.

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.

Superficie total: 124.929,92 m².

Superficies Usos Pormenorizados y Aprovechamientos.

Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 8 y 11. Uso residencial R-1 y R-2.

Superficie 64.640,00 m²

Número máximo de viviendas. 288 viviendas.

Aprovechamiento:

R-1 (40.737 m² x 0,60 m²c/m²s = 24.442 m²c)

R-2 (23.903 m² x 1,00 m²c/m²s = 23.903 m²c)

Espacios Libres. Manzana 7. Superficie 21.300 m².

Manzana 20. Superficie 7.980,86 m².

Equipamiento educativo. Manzana 6. Superficie 9.600 m².

Unidad de ejecución 2.

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado.

Superficie total: 76.819,07 m².

Superficies Usos Pormenorizados y Aprovechamientos.

Unidad de Ejecución 2		
Superficies Iniciales	Manzanas	53.182 m ²
	Viario y Espacio Libre	23.637 m ²
	Total superficies iniciales	76.819 m ²
cesiones/suelo público	viarios	23.404 m ²
	equipamientos	0 m ²
	espacios libres	4.855 m ²
	subtotal	28.259 m ²
suelo lucrativo	Manzanas 15, 17 y 18	20.117 m ²
	Manzanas 13 y 16	17.200 m ²
	Manzana 19	11.243 m ²
	Subtotal	48.560 m ²
	Total superficies finales	76.819 m ²

Unidad de Ejecución 2		
suelo lucrativo	Manzanas 15, 17 y 18	20.117 m ²
	Residencial Plurifamiliar R-4 2P + ático	
	aprovechamiento máximo 0,72 m ² /m ² s	14.484 m ² c residencial
	núm. máximo de viviendas	96
	Manzanas 13 y 16	17.200 m ²
	Residencial plurifamiliar R-3 3 Plantas	
	Aprovechamiento Máximo 0,72 m ² /m ² s	2.580 m ² c terciario 9.804 m ² c residencial
	núm. máximo de viviendas	82
	Manzana 19	11.2430 m ²
	Residencial Plurifamiliar R-4 2P + ático	
aprovechamiento máximo 0,63 m ² /m ² s	5.940 m ² c Residencial 1.184 m ² c terciario	
núm. máximo de viviendas	54	
Sistema de Gestión	Compensación (reparcelación)	
Iniciativa	privada	

Los titulares de la unidad de ejecución 2 ya han realizado en el proceso de reparcelación del Plan Parcial, que queda suspendido por la sentencia, los deberes de urbanización y de cesiones de suelo para dotaciones y las cesiones del 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, del conjunto del Plan Parcial (se reconoce al Ayuntamiento por este motivo como titular de la UE-2, y de las parcelas de dotaciones, puesto que todas las parcelas figuran inscritas en el registro de la Propiedad en base al Proyecto de Reparcelación suspendido). Por este motivo, no será necesario en el desarrollo de esta Unidad de Ejecución establecer nuevas cesiones de aprovechamiento para el Ayuntamiento, y se justifica de acuerdo con el apartado 2 del artículo 17 de la LOUA, la exención del cumplimiento de los estándares de dotaciones establecidos en el apartado 1 del artículo 17, sobre el ámbito de la UE-2, puesto que lo estándares y las cesiones resultantes ya se han establecido en el ámbito de todo el ámbito de la Modificación y consolidan e incluso incrementan las cesiones establecidas por el Plan Parcial en suspenso.

Unidad de ejecución 3.

Clasificación: Suelo Urbanizable no Sectorizado.

Superficie total: 77.033,53 m².

Uso global: residencial baja densidad.

Condiciones de desarrollo: El desarrollo del planeamiento parcial, está supeditado a la previa aprobación definitiva del Plan General.

Cesiones: Las correspondientes a los titulares de suelo urbanizable según la LOUA.

Determinaciones de ordenación estructural: los suelos solo se podrán desarrollar de forma integrada en la delimitación del sector de suelo urbanizable que delimite el Plan General sobre la cornisa sur, estableciéndose a través del PGOU, los correspondientes Usos globales, edificabilidad bruta y densidad del sector, así como la situación y proporción de sistemas generales adscritos y la definición del aprovechamiento medio del área de reparto. Se consideran usos incompatibles el uso global industrial.

Usos Pormenorizados y Aprovechamientos: los que defina en ordenación pormenorizada el Plan Parcial conjunto que integre estos terrenos con el resto del suelo urbanizable que delimita el Plan General en la cornisa sur.

Equipamientos y espacios libres.

La Modificación propuesta en este documento mantiene la posición y superficie de los espacios libres locales del Plan Parcial de 1995, como dotación para 800 viviendas, en el ámbito del suelo urbano Unidades de ejecución 1 y 2. Entre ambas actuaciones el número de viviendas que se consolidan es de 520 viviendas, por lo que queda sobradamente garantizado el cumplimiento de los estándares del R.P. de la Ley //2002, como cesiones de espacios libres locales. (29.280 m²+ 4.855 m² = 34.135 m² espacios libres) (48.345 m²c + 30.228 m²c = 78.574 m²c techo residencial) (estándar de 34.135 m²/785m²c = 43 m²/100m²c).

La Modificación propuesta en este documento mantiene la posición y superficie del equipamiento educativo del Plan Parcial de 1995, como dotación para 800 viviendas, en el ámbito del suelo urbano Unidades de ejecución 1 y 2. Sin embargo no se mantiene la reserva de equipamiento deportivo y social, que queda en el ámbito del suelo urbanizable que deberá rediseñar sus cesiones en el conjunto de un nuevo Plan Parcial.

No obstante sobre el ámbito superficial de los nuevos suelos urbanos, la superficie de cesión de equipamiento 9.600 m², cumpliría los estándares del RP y de la ley 7/2002, para dotación conjunta de equipamiento local para un número de 520 viviendas, y un aprovechamiento residencial de 78.574 m²c. (785,74 m²c x 12 m²/m²c = 9.428 m² s).

La Modificación incorpora en el ámbito de la UE-1 el mismo número de plazas de aparcamiento en viario público, previsto por el anterior Plan Parcial (una plaza por vivienda), pues no se modifica el trazado y dimensionamiento del viario. En el ámbito de la UE-2, se proyectan en viario público un total de 360 plazas de aparcamiento, que superan el estándar legal de una plaza por cada 100 m² (339), que establece el art. 17 de la LOUA. El resto del suelo de la Modificación queda pendiente de su posterior ordenación pormenorizada.

Desarrollo de las determinaciones de la Modificación de las NNS.

El desarrollo de las determinaciones de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias no requerirá la formulación de nuevos documentos de planeamiento de desarrollo, puesto que se definen la ordenación pormenorizada de usos y la ordenanza reguladora sobre todos los suelos. También se definen las alineaciones y rasantes.

En el ámbito de la Unidad de Ejecución 1 será de aplicación directa la Normativa Urbanística de la presente Modificación, para los actos sometidos a licencia urbanística.

Será necesario en la Unidad de Ejecución núm. 2 la formulación del correspondiente Proyecto de Reparcelación para proceder a la nueva redistribución de las parcelas resultantes y de las cargas de reurbanización en el ámbito de gestión. También en este caso la formulación de un Proyecto de Urbanización, para proceder a la reurbanización de ámbito.

Los propietarios de suelo deberán ceder gratuitamente los suelos de viario, equipamiento y espacios libres, y costear la urbanización. Aunque los suelos tengan la consideración de Suelo Urbano No Consolidado, no será de aplicación la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento medio de esta unidad, puesto que estas cesiones ya fueron titularizadas por el Ayuntamiento en el momento de la Reparcelación del Plan Parcial, sobre el conjunto del mismo. (Las parcelas M-18, y M-19A que se reconocen como propiedad municipal, se corresponden con estas cesiones, que son el 10% del total del Plan Parcial, muy superiores al 10% del aprovechamiento de la UE-2).

Tras la aprobación de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, se podrá ejercitar el derecho a la edificación por los titulares, tras los correspondientes trámites de licencia.

Se podrán simultanear los procesos de urbanización y edificación, conforme a lo dispuesto en los art. 554, 55 y 56 de la LOUA.

El desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución 3, precisará la aprobación definitiva del PGOU, y del desarrollo del planeamiento parcial que corresponda.

Normativa. Ordenanzas.

Se adjuntan las ordenanzas relativas a las cuatro nuevas Zonas Residenciales, que se generan sobre los suelos urbanos consolidados de la presente Modificación de las NNSS. Las dos primeras R.1 y R.2, se corresponden con las ordenanzas del Plan Parcial derogado del 95, y se aplican sobre las parcelas ya edificadas sobre la aplicación de las citadas ordenanzas, para controlar los procesos de transformación que puedan producirse. Se incorporan dos nuevas ordenanzas R.3 y R.4, para los suelos pendientes de nueva construcción en los que se introducen nuevos criterios tipológicos basados en la ciudad jardín de tipo colectivo, con mayor proporción de espacio libre y menor ocupación de suelo, y en las que también se permiten el uso residencial y el uso mixto residencial y comercial.

El resto de las condiciones de los usos y las demás determinaciones de ordenación se ajustará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Castilla de Guzmán.

Condiciones Particulares de la zona Residencial R.1.

Condiciones de parcela	Parcela mínima	superficie 250m ² Lindero frontal 10 metros
	No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando las resultantes no cumplan alguna de estas condiciones. La edificación se dispondrá pareada en agrupaciones de dos en dos viviendas, con proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas. La agregación que suponga un cambio de tipología exigirá la redacción de un Estudio de Detalle, que también será preceptivo en actuaciones de más de 1.000 m ² .	
Alineaciones, Retranqueos y separaciones a linderos	La edificación deberá disponerse retranqueada 3 metros, de todos los linderos, salvo sobre el que se produzca la agrupación de dos viviendas. Excepcionalmente, y por acuerdo notarial de los colindantes se autorizarán construcciones de una sola planta y tres metros de altura máxima, adosadas al lindero trasero de la parcela, con un máximo de 24 m ² , que computará a efectos de aprovechamiento.	
Edificabilidad neta	0,6 m ² /m ² Los porches techados y abiertos computarán edificabilidad en un 50% de su superficie.	
Altura máxima	Se establece en dos plantas, con un máximo de 7 metros. Se autorizarán áticos por encima de la altura máxima que no sobrepasen el 50% de la superficie de la planta inferior.	
Ocupación	Ocupación máxima sobre rasante, y bajo rasante el 60%. Se autoriza el uso de garaje ocupando la superficie construida en planta baja.	
Condiciones de estética	Los cuerpos salientes se regularán por las Condiciones Generales de la Edificación. En el caso de azoteas a la andaluza se autorizan torreones o áticos cuya superficie computará dentro de la máxima edificable y estarán retranqueados un mínimo de 3 metros respecto al lindero frontal. Las alineaciones o linderos, no ocupados por edificación, deberán vallarse (100cms de fábrica y resto, hasta un máximo de 2,5 metros, vegetal), en fachada y (cerramiento opaco hasta un máximo de 2,5 metros), en el resto. La disposición de los cuerpos volados será libre dentro de la parcela.	
Condiciones de uso y reserva de aparcamiento	Residencial Como usos compatibles se admiten: comercio, hospedaje, talleres artesanales, deportivo, docente, garaje. Será obligatorio disponer de una plaza de garaje por vivienda en el interior de la parcela.	

Condiciones de Particulares de la Zona residencial R.2.

Condiciones de la parcela	Parcela mínima	superficie 120m ² Lindero frontal 6 metros
	No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando las resultantes no cumplan alguna de estas condiciones. La edificación se dispondrá adosada a linderos laterales en agrupaciones de hileras de viviendas, con proporción 1:1 entre unidades de vivienda y número de parcelas. La agregación que suponga un cambio de tipología exigirá la redacción de un Estudio de Detalle, que también será preceptivo en actuaciones de más de 1.000 m ² .	
Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos	La edificación deberá disponerse retranqueada 3 metros, de los linderos frontal y trasero. Excepcionalmente, y por acuerdo notarial de los colindantes se autorizarán construcciones de una sola planta y tres metros de altura máxima, adosadas al lindero trasero de la parcela, con un máximo de 18 m ² , que computará a efectos de aprovechamiento.	
Edificabilidad neta	1,0 m ² /m ² Los porches techados y abiertos computarán edificabilidad en un 50% de su superficie.	
Altura máxima	Se establece en dos plantas, con un máximo 7 metros. Se autorizan áticos por encima de la altura máxima que no sobrepasen el 50% de la superficie de la planta inferior.	
Ocupación	Ocupación máxima sobre rasante el 80%. Se autoriza el uso de garaje ocupando la superficie construida en planta baja.	
Condiciones de estética	Los cuerpos salientes se regularán por las Condiciones Generales de la Edificación. En el caso de azotea a la andaluza se autorizan torreones o áticos cuya superficie computará dentro de la máxima edificable y estarán retranqueados un mínimo de 3 metros respecto al lindero frontal. Las alineaciones o linderos, no ocupados por edificación, deberán vallarse (100 cms de fábrica y resto, hasta un máximo de 2,5 metros, vegetal), en fachada (y cerramiento opaco hasta un máximo de 2,5 metros), en el resto. La disposición de los cuerpos volados será libre dentro de la parcela.	
Condiciones de uso y reservas de aparcamiento	Residencial. Como usos compatibles se admiten: comercio, hospedaje, talleres artesanales, deportivo, docente, garaje. Será obligatorio disponer de una plaza de garaje por vivienda en el interior de la parcela.	

Condiciones Particulares de la Zona Residencial R.3.

Condiciones de parcela	Parcela mínima	superficie 6.000 m ²
	No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando las resultantes no cumplan alguna de estas condiciones. La edificación se dispondrá libremente en el conjunto de la parcela formando agrupaciones de viviendas de composición y número de viviendas variable o de otro tipo de edificaciones autorizables, con la asignación del número máximo de viviendas y aprovechamientos especificado en los cuadros resumen de ordenación. La agregación que suponga un cambio de tipología exigirá la redacción de un Estudio de Detalle, que también será preceptiva en actuaciones de más de 6.000 m ² .	

Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos	Parcela mínima	superficie 6.000 m ²
	La edificación podrá disponerse sobre el lindero de fachada o bien retranqueada como mínimo 3 metros, siempre que el criterio sea aplicado mediante al diseño de un único proyecto de edificación sobre la manzana. En caso de que la parcela sea inferior a la manzana, se tramitará un estudio de detalle conjunto para la ordenación de volúmenes uniforme en la manzana. En cualquier caso, las edificaciones se separarán 3 metros de los linderos laterales.	
Edificabilidad neta	0,72 m ² s/m ² t (0,57 residencial y 0,15 terciario). Los porches o terrazas techados y abiertos computarán edificabilidad en un 50% de su superficie.	
Ocupación máxima	El 30%	
Altura máxima	Se establece en tres plantas, con un máximo de 10,5 metros. Sobre la altura máxima solo se autorizan piezas no habitables bajo cubierta, destinados a instalaciones y servicios del inmueble, siempre que la altura de cumbrera no sobrepase los 3 m de altura respecto a la altura máxima. Estos espacios se computarán a efectos de edificabilidad a partir de una altura libre interior de 1,50 m. También sobre la altura máxima se autorizarán los castilletes de escaleras y ascensores así como el resto de instalaciones técnicas de los edificios podrán sobresalir por encima de la altura máxima, con una altura no superior a 3 m y una ocupación máxima del 10% de la planta inferior. Las edificaciones por encima de la altura máxima computarán a efectos de aprovechamiento.	
Ocupación bajo rasante	Se autoriza el uso de garaje ocupando como máximo el 50% de la superficie total del solar.	
Condiciones de estética	Los cuerpos salientes se regularán por las Condiciones Generales de la Edificación. En el caso de azotea a la andaluza se autorizan torreones técnicos para instalaciones cuya superficie computará dentro de la máxima edificable y estarán retranqueados un mínimo de 3 metros respecto al lindero frontal, y respecto al resto de las fachadas. Las alineaciones sin edificaciones alineadas a vial, deberán vallarse (50 cms de fábrica y resto, hasta un máximo de 2,5 metros, vegetal). La disposición de los cuerpos volados será libre dentro de la parcela.	
Reserva aparcamiento	Una plaza por vivienda o por cada 100 m ² de edificación, en situación de sótano colectivo	
Usos compatibles	Residencial, comercial oficinas, deportivo, hospedaje, talleres artesanales, docente, garaje	

Condiciones Particulares de la zona Residencial R.4.

Condiciones de parcela	Parcela mínima	superficie 10.000 m ²
	No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando las resultantes no cumplan alguna de estas condiciones. La edificación se dispondrá libremente en el conjunto de la parcela formando agrupaciones de viviendas de composición y número de viviendas variable o de otro tipo de edificaciones autorizables, con la asignación del número máximo de viviendas y aprovechamientos especificado en los cuadros resumen de ordenación. La agregación que suponga un cambio de tipología exigirá la redacción de un Estudio de Detalle, que también será preceptivo en actuaciones de más de 10.000 m ² .	

Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos	Parcela mínima	superficie 10.000 m ²
	La edificación podrá disponerse sobre el lindero de fachada o bien retranqueada como mínimo 3 metros, siempre que el criterio sea aplicado mediante el diseño de un único proyecto de edificación sobre la manzana. En caso de que la parcela sea inferior a la manzana, se tramitará un estudio de detalle conjunto para la ordenación de volúmenes uniforme en la manzana. En cualquier caso, las edificaciones se separarán 3 metros de los linderos laterales.	
Edificabilidad neta	0,72 m ² s/m ² t en la manzana 15,17 y 18. 0,63 m ² s/m ² t en la manzana 19. Los porches o terrazas techados y abiertos computarán edificabilidad en un 50% de su superficie.	
Ocupación máxima	El 30%.	
Altura máxima	Se establece en dos plantas más ático, con una altura máxima de 7,0 metros y 10,0 metros incluyendo el ático. El ático deberá ocupar como máximo un 75% de la última planta, para tener esta consideración, siendo sus retranqueos libres respecto a las fachadas del resto de plantas. Se autorizan piezas habitables bajo cubierta, siempre que la altura de cumbrera de la misma no supere la altura máxima del ático. Los castilletes de escaleras y ascensores así como el resto de instalaciones técnicas de los edificios no podrán sobresalir por encima de la altura máxima, en la que se incluye el ático. Las edificaciones por encima de la altura máxima computarán a efectos de aprovechamiento.	
Ocupación bajo rasante	Se autoriza el uso de garaje ocupando como máximo el 50% de la superficie total del solar.	
Condiciones de estética	Los cuerpos salientes se regularán por las Condiciones Generales de la Edificación. En el caso de azotea a la andaluza se autorizan torreones o áticos cuya superficie computará dentro de la máxima edificable y estarán retranqueados un mínimo de 3 metros respecto al lindero frontal, y deberán incluirse en el volumen conjunto de los áticos. Las alineaciones sin edificaciones alineadas a vial, deberán vallarse (50 cms de fábrica y resto, hasta un máximo de 2,5 metros, vegetal). La disposición de los cuerpos volados será libre dentro de la parcela.	
Reserva de aparcamiento	Una plaza por vivienda o por cada 100 m ² de edificación, en situación de sótano colectivo.	
Usos compatibles	Residencial, comercial, deportivo, hospedaje, talleres artesanales, docente, garaje.	

Condiciones Particulares Equipamientos.

Condiciones de Parcela	Parcela mínima	La definida en la presenta Modificación de las NNSS.
	Cualquier agregación o segregación exigirá la redacción de un Estudio de Detalle.	
Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos	La edificación se dispondrá libremente en la parcela.	
Ocupación máxima	La ocupación máxima no superará el 80% de la parcela.	

Altura máxima	Parcela mínima	La definida en la presenta Modificación de las NNSS.
	Se establece en dos plantas, con un máximo de 8,0 metros.	
Ocupación bajo rasante	Se autoriza el uso de garaje ocupando la superficie total del solar.	
Condiciones de estética	Las condiciones de estética serán libres.	
Usos compatibles	Todos los de equipamiento.	

Condiciones de desarrollo de los proyectos de urbanización y edificación de carácter medioambiental.

Condiciones de Urbanización.

Los proyectos de urbanización deberán incorporar entre sus determinaciones la obligatoriedad de disponer badenes de caucho o pasos peatonales sobreelevados en los cruces de calzadas principales, así como el correspondiente mobiliario urbano y señalización vial, tanto vertical como horizontal.

En la instalación de alumbrado público se implantarán sistemas de ahorro energético, con implantación de lámparas de bajo consumo y abastecidos por sistemas de energía solar, fotovoltaica, con sistemas de control de encendido y regulación luminica.

El sistema de recogida de basuras se realizará mediante alojamientos específicos para contenedores soterrados y con sistema selectivo de basuras. La determinación de los mismos y su ubicación se requerirán a instancias del organismo de gestión competente.

Los proyectos de urbanización deberán desarrollar el trazado de carriles bici, en los ejes viarios principales y de acuerdo con el diseño general de una red de carriles bici que establezca el Ayuntamiento. Contendrán la señalización vertical y horizontal correspondiente, y resto del mobiliario urbano necesario.

Entre la dotaciones de infraestructuras técnicas de las obras de urbanización se deberán incluir además que las establecidas en la legislación urbanística, la instalación de gas natural, y la instalación de fibra óptica en la red de telecomunicaciones.

Condiciones de Edificación.

Los proyectos de edificación, deberán incorporar sistemas de energía solar para la producción de agua caliente, sanitaria, que autoabastezca el consumo de las distintas edificaciones.

Los proyectos de edificación, deberán garantizar el correcto y adecuado aislamiento térmico y acústico de las edificaciones de acuerdo con los criterios de arquitectura bioclimática: orientación, entorno, espacios exteriores, ventilación natural, iluminación natural, inercia térmica, aislamiento, eficiencia energética, captación de aguas, tratamiento de residuos domésticos, domótica, incorporación de materiales de construcción reciclables, de baja toxicidad y provenientes de recursos renovables, etc.

En las obras de urbanización interior de las parcelas, se ejecutará la red de saneamiento con carácter separativo, y se tratará y reutilizará el agua de pluviales, o aguas grises mediante su drenaje, canalización y almacenamiento, para su reutilización para agua de riego. Todas las superficies de los espacios libres de parcela contarán con una lámina impermeabilizante bajo las zonas ajardinadas, que evite la infiltración profunda de las aguas de lluvia, y que permita su drenaje y canalización para almacenaje de riego. El ajardinamiento de las parcelas se realizará prioritariamente con especies autóctonas, y tapizantes de bajo consumo de agua.

NORMATIVA URBANÍSTICA. MODIFICACIÓN DE LAS NNSS DE CASTILLEJA DE GUZMÁN EN EL ÁMBITO DEL PP-2 «DIVINA PASTORA»

TÍTULO 1

NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS

CAPÍTULO I

Naturaleza alcance y vigencia de la modificación de las NNSS

Artículo 1.1. Naturaleza y Ámbito.

La Modificación de las NNSS de Castilleja de Guzmán en el ámbito del PP-2 Divina Pastora es el instrumento de ordenación urbanística integral de la totalidad del territorio incluido en la delimitación del citado Plan Parcial, y viene a sustituir a las Normas Subsidiarias del municipio y al planeamiento de desarrollo sobre este ámbito formulado hasta el momento, que regulaban los usos del suelo y la edificación en este ámbito del termino municipal. De conformidad con la legislación urbanística vigente define y clasifica el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y tipo del mismo, estableciendo la ordenación pormenorizada del suelo urbano y las condiciones de desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 1.2. Marco Legislativo.

La Modificación de las NNSS de Castilleja de Guzmán en el ámbito del PP-2 Divina Pastora se formula de acuerdo con la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de la Junta de Andalucía.

Artículo 1.3. Efectos.

La aprobación de la Modificación de las NNSS le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable en cualquier ámbito o punto del territorio que regula.

b) Ejecutoriedad: lo que implica, por una parte, facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan está previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación, de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad: lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás órganos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo 1.4. Vigencia.

1. La Modificación de las NNSS de Castilleja de Guzmán en el ámbito del PP-2 Divina Pastora entrará en vigor el mismo día de su publicación, tras su acuerdo de aprobación definitiva, en el Boletín Oficial de la Provincia; su vigencia será indefinida, hasta el momento de la entrada en vigor del futuro Plan General de Ordenación Urbanística de Castilleja de Guzmán, que defina la nueva ordenación urbanística del total del termino municipal.

2. La Modificación de las NNSS sustituyen plenamente a las Normas Subsidiarias del municipio, y al resto de planeamiento parcial aprobado sobre el ámbito del sector PP-2 Divina Pastora.

Artículo 1.5. Ámbito de aplicación de la Normativa Urbanística.

1. La presente Normativa Urbanística, regirá sobre los terrenos incluidos en el sector PP-2 Divina Pastora, en el ámbito del suelo clasificado como Suelo urbano, y cuya representación gráfica se muestra en los planos correspondientes. En el ámbito que la presente Modificación clasifica como suelo urbanizable no sectorizado, no serán de aplicación, pues el desarrollo urbanístico de estos suelos se deberá ordenar y canalizar a partir de la aprobación del futuro Plan General, siendo de aplicación sobre los mismos el régimen jurídico del suelo que establece la LOUA, para esta categoría de suelo.

TÍTULO 2

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS PARTICULARES

CAPÍTULO I

Licencias urbanísticas

Artículo 2.1. Actividades Sujetas a Licencias.

1. Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los actos relacionados en el artículo 169 de la Ley, y en general, cualquier otra acción sobre el suelo, en el suelo, o en el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos o instalaciones, o modificación de los existentes, así como los Proyectos de Urbanización.

2. La sujeción a la licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para la Administraciones Públicas, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en la legislación urbanística cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

Artículo 2.2. Obligaciones de los Solicitantes.

1. Las licencias de cualquier tipo, las cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes, y los informes urbanísticos estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijan las Ordenanzas Fiscales Municipales, cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.

2. Al otorgar licencias el Ayuntamiento no queda implicado en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocadas o aducidas por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.

3. Todo titular de licencia de obras será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales. Para responder de esta obligación, el Ayuntamiento podrá exigir una garantía del coste de reposición de los viales o infraestructuras existentes que puedan ser afectados por las obras objeto de licencia, de acuerdo con las disposiciones municipales vigentes, o en su defecto de un 5% del presupuesto de las obras.

Artículo 2.3. Procedimiento para la Obtención de Licencia.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en los artículos 169 y 172 de la LOUA.

2. A la instancia se acompañarán como mínimo dos ejemplares del proyecto técnico que requiera cada tipo de Licencia, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

3. Las licencias solamente se podrán conceder, con la presentación al Ayuntamiento del Proyecto correspondiente, ajustado a las determinaciones de este documento. La motivación en la denegación de licencias deberá estar fundada en el incumplimiento del planeamiento y su Normativa Urbanística, de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, o de la Legislación Urbanística y sus Reglamentos.

4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la Legislación Urbanística, de sus Reglamentos o de la presente Modificación de las NNSS.

5. El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo.

6. Las relaciones con el administrado en el procedimiento de concesión de licencia se regularán de acuerdo con la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo.

7. Requerirán una nueva concesión de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios, o a los usos previstos.

8. Las obras no podrán iniciarse hasta la presentación del Proyecto de Ejecución pertinente y la concesión de la licencia correspondiente.

Artículo 2.4. Licencias de Parcelación.

1. Las parcelaciones urbanísticas, están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el contenido definido en el Reglamento de Planeamiento.

2. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, parcelación, o normalización de fincas.

3. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la reparcelación realizada no resultare legalizable.

5. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios.

Artículo 2.5. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Toda obra de urbanización requiere licencia urbanística.

2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas por los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, siempre que se abonen las tasas correspondientes y sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendiente.

3. La autorización de obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un Proyecto de Urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes, como proyectos de obras ordinarias.

4. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de Urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente a la firma de dicha acta.

Artículo 2.6. Licencias de Obras de Edificación de Obra Mayor.

1. Toda obra de edificación de nueva planta, de demolición, de reforma, o de ampliación, requiere licencia urbanística.

2. La concesión de licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable con la aprobación del correspondiente proyecto, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela y las cesiones o compensaciones de aprovechamiento que correspondan a la parcela en función de su adscripción al Área de Reparto que corresponda.

c) Contar el polígono o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia de instalación o informe favorable de la actividad en función del uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones administrativas previas sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) En edificaciones de tipo industrial y en relación a la seguridad contra incendios, el proyecto deberá precisar su configuración y ubicación en relación a su entorno, así como su nivel de riesgo intrínseco en aquellos casos donde no venga definido el uso, dotándolo de los requisitos constructivos según la normativa de aplicación.

f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras: nombramiento del director facultativo, director de la ejecución, y acta de la aprobación del Plan de seguridad y salud que corresponda.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por Licencia, y en su caso del impuesto de construcciones.

h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

3. En el acto de otorgamiento se fijará en seis (6) meses el plazo máximo para iniciar las obras, en tres (3) meses el plazo máximo de interrupción de las obras una vez comenzadas, y el plazo máximo de finalización de las obras de acuerdo con lo establecido en el correspondiente proyecto.

Artículo 2.7. Caducidad y Suspensión de Licencias de Obras.

1. Las licencias de obras caducarán a todos los efectos, previa advertencia expresa al interesado, por el mero transcurso

de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican.

a) Si no se comenzaren la obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de las del correspondiente permiso de inicio en el supuesto contemplado en el apartado 8 del artículo 3.3 de estas Normas. Por causa justificada y por una sola vez podrá solicitarse la prórroga de un licencia en vigor por un nuevo periodo de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no limita el derecho a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Sin perjuicio de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras previstas en el artículo 3.8.

Artículo 2.8. Obras Realizadas sin Licencia y Orden de Ejecución, o sin Ajustarse a las Condiciones de las Mismas.

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en el capítulo V de la LOUA.

Artículo 2.9. Licencias de Otras Actuaciones Urbanísticas.

La realización de otras actuaciones urbanísticas que no estén amparadas por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación o a las que determine el Ayuntamiento y a las que estipulan la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y sus reglamentos.

Artículo 2.10. Licencias de Ocupación.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o actividades y que encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas para su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reestructuración y la de aquellos locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos.

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

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación

requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

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

b) Licencia o permisos o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate, en los casos de actividades recogidas en los apartados I y II de la Ley de Protección Ambiental.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

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

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

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de licencia de ocupación, en el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación vigente, no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

5. La licencia de ocupación es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, telefonía, agua y gas, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de las garantías.

6. La puesta en uso de un edificio o instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 2.11. Licencias de Obra Menor.

Para la solicitud de licencia de obra menor no será necesaria la presentación de proyecto técnico; sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

a) Plano de situación de la obra.

b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar, indicando la situación de las obras dentro de la edificación o de la parcela. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje claramente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

c) Obtención de la licencia de instalación o informes favorables de la actividad en función del uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones administrativas previas sectoriales que fueran exigibles.

CAPÍTULO II

Control de la ejecución de las obras

Artículo 2.12. Actuaciones Previas.

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días la fecha prevista

para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o «tira de cuerdas» correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales.

Artículo 2.13. Ejecución de las Obras.

La ejecución de las obras se efectuará conforme a lo establecido en el Proyecto de Ejecución correspondiente y observando las medidas adoptadas por el Plan de Seguridad y Salud redactado conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 2.14. Acopio de Escombros y Materiales.

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

Artículo 2.15. Conclusión de las Obras o Instalaciones.

1. A la finalización de las obras el propietario deberá:

a) Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontadas.

b) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieren sido afectados por la obra.

2. Una vez acabadas las obras de edificación o las instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado final suscrito por el Director facultativo y el Director de la ejecución de la misma, ambos visados por los Colegios profesionales correspondientes. El Área de Urbanismo y Obras realizará, en el plazo de quince (15) días a partir de la notificación, la comprobación de si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de estas normas y demás disposiciones legales vigentes. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación para la concesión de la licencia de ocupación; en caso contrario se dará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

Artículo 2.16. Recepción de las Obras de Urbanización.

1. Será requisito previo para la recepción de las obras de urbanización, que se hayan formalizado por los propietarios del polígono o unidad de ejecución a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos, y las cesiones de suelo en función del porcentaje que legalmente corresponda, en su caso, del aprovechamiento tipo.

2. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde.

3. Si el promotor, en un plazo no superior a tres meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción provisional.

4. Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra visado del Director Facultativo y del director de la ejecución de la Obra, planos de final de obra, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios, y compromisos de promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.

5. Si se apreciaren defectos por mala ejecución de la urbanización, a propuesta de los técnicos municipales, el Concejal Delegado de Urbanismo requerirá al promotor para que en el plazo de tres meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá sustitutoriamente

a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.

6. Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento, se formulará informe propuesta de recepción de las obras. El informe irá suscrito por el técnico competente.

7. La propuesta de recepción de la urbanización deberá realizarse en el plazo de tres meses a contar desde la solicitud de promotor, si la misma se hubiera ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado.

8. Formulada la propuesta de recepción, el Área de Urbanismo y Obras convocará para la firma del acta de recepción. El acta irá suscrita por personal de los Servicios Técnicos Municipales y por el promotor, entregándose copia de la misma a cada una de las partes y a los distintos Servicios Municipales interesados. Las actas deberán ser firmadas en el plazo máximo de treinta días del siguiente del de la propuesta.

9. A partir de la firma del acta de recepción, el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los Servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien con carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa. En este caso el acta de recepción será firmada por un representante cualificado de la Entidad Urbanística Colaboradora.

10. Durante el período de garantía de un año desde la recepción, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiere a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución sustitutoria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueren suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

TÍTULO 3

REGULACIÓN DE USOS

CAPÍTULO I

Condiciones generales

Artículo 3.1. Definición.

1. Las condiciones generales de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por la Modificación de las NNSS o su planeamiento de desarrollo. Serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece.

2. Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras, que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en estas Normas.

En todo caso, los usos deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal, que les fuera de aplicación. En particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1992 de 5 de mayo sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

3. Una Ordenanza Municipal de Aperturas desarrollará los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título.

4. Estas condiciones serán de aplicación en todas las clases de suelo.

Artículo 3.2. Tipos de Usos.

1. Por su grado de determinación y concreción se distinguen entre usos globales y usos pormenorizados:

a) Uso global.

Es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito, zona, área de reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta.

2. En razón a la tolerancia entre los distintos usos con las distintas localizaciones pueden establecerse los siguientes tipos de usos: uso característico, usos compatibles y usos prohibidos:

a) Uso característico.

Es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos compatibles.

Son aquéllos:

a) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas o en los planes de desarrollo.

b) Que pueden sustituir al uso característico, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Planeamiento, y las condiciones reguladas por estas Normas.

c) Usos prohibidos.

Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos por las Normativa al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquéllos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

Artículo 3.3. Clases de usos.

A los efectos del presente documento de planeamiento los usos se clasifican según su función en los siguientes grupos:

1. Las zonas podrán ser destinadas a los siguientes usos:

1.1. Residencial:

- a) Unifamiliar.
- b) Plurifamiliar.
- c) Alojamiento Colectivo

1.2. Industrial:

a) Primera Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

1.3. Terciario:

- a) Hospedaje u hotelero.
- b) Comercio.
- c) Oficinas.
- d) Recreativo.
- e) Hostelería.

2. Los sistemas dotacionales podrán ser destinados a los siguientes usos:

2.1. Equipamiento comunitario:

- a) Educativo.
- b) Servicios de interés público y social:

- Socio-Cultural.
- Sanitario.
- Social.
- Asistencial.
- Administrativo.
- Comercial.
- Religioso.
- Cementerios.

- c) Otros Servicios urbanos.
- d) Deportivos.

2.2. Parques y jardines:

- a) Parque urbano.
- b) Jardín.
- c) Área peatonal.

2.3. Transportes y comunicaciones:

- a) Red Viaria.
- b) Aparcamientos.

2.4. Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Artículo 3.4. Simultaneidad de usos.

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

CAPÍTULO II

Uso residencial

Artículo 3.5. Definición y clases.

1. Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas.
2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

2.1. Residencia: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2.1.1. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- a) Vivienda en edificación unifamiliar.
Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.
- b) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva.
Todo edificio destinado a residencias familiares, con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.
- c) Alojamiento Colectivo
Todo edificio destinado a ser habitado por un colectivo, es decir, un grupo de personas sometidas a una autoridad o un régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia.

2.1.2. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación:

- a) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel. Podrá ser vivienda a precio tasado, vivienda de protección oficial, etc.

- b) Vivienda libre.

Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por el Estado o Comunidad Autónoma.

CAPÍTULO III

Uso industrial

Artículo 3.6. Definición y clases.

1. Se considera uso industrial, las actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el empaquetado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnico utilizados.

2. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.

3. Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

4. Clasificación de actividades industriales:

4.1. Industria peligrosa.

Actividades que responden a la definición general, y que se encuentren relacionadas como tales en el grupo correspondiente del Nomenclátor anejo al Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y no encuadradas en otros apartados de esta Clasificación.

4.2. Producción industrial.

Actividades que respondiendo a la definición general reseñada no quedan encuadradas en el resto de apartados siguientes.

4.3. Industria menor y servicios auxiliares y complementarios de actividades industriales.

4.3.1. Pequeña industria.

Actividades que responden básicamente a la definición anterior, cuya superficie total construida no excede de 300 m². y su potencia total de 50 kw. Se incluyen siempre que cumplan las condiciones de superficie y potencia reseñadas, los talleres de prótesis dentales y los servicios de ingeniería y diseño tecnológico relacionados con la creación de productos informáticos para su posterior venta por intermediarios.

4.3.2. Talleres de mantenimiento de vehículos de transportes y mercancías.

Prestación de servicios de reparación, mantenimiento, entretenimiento y limpieza de autobuses, camiones y, en general, de vehículos de peso máximo autorizado mayor de 3.500 kg., sus equipos y componentes.

4.3.3. Taller de mantenimiento de vehículos automóviles.

Prestación de servicios de reparación, mantenimiento, entretenimiento y limpieza de automóviles de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg., sus equipos y componentes.

4.3.4. Transporte e industria auxiliar del automóvil.

Prestación de servicios de diagnóstico, mantenimiento, lavado y engrase y comercio de vehículos automóviles.

4.3.5. Taller de mantenimiento de bicicletas y similares.

Prestación de servicios de reparación, mantenimiento, entretenimiento y limpieza de bicicletas, vehículos similares, no automóviles, sus equipos y componentes.

4.3.6. Artesanía y oficios artísticos.

Actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, para

su venta a través de intermediarios. Pueden incluir una zona complementaria para la venta de los productos elaborados.

4.3.7. Reparación de productos de consumo doméstico.

Reparación y tratamiento de objetos de consumo doméstico para restaurarlos o modificarlos, sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir una zona complementaria para la venta de piezas de repuesto.

4.4. Almacenaje.

4.4.1. Almacenamiento y comercio mayorista.

Actividades destinadas al depósito y guarda de bienes y productos, de forma exclusiva, pudiendo disponer hasta de 250 m² de superficie destinados a otros usos subsidiarios del propio almacén.

4.4.2. Almacenamiento, distribución y/o manipulación de productos peligrosos:

a) Peligrosidad alta:

- Líquidos con punto de inflamación inferior a +23° C.
- Materiales criogénicos.
- Materiales que pueden formar mezclas explosivas en el aire.
- Líquidos o gases licuados del petróleo.
- Materiales de combustión espontáneo en su exposición al aire.
- Sólidos capaces de inflamarse por debajo de los 100° C.

b) Peligrosidad media:

- Líquidos con punto de inflamación entre 23 y 61° C.
- Sólidos que comienzan su ignición entre los 100 y los 200° C.
- Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

c) Peligrosidad baja:

- Líquidos con punto de inflamación superior a 61° C.

Artículo 3.7. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad.

Atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:

a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

b) Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

Artículo 3.8. Industrias compatibles con la zonificación residencial.

Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial, o de primera categoría, y por tanto son las únicas autorizables en el ámbito de ordenación de las presentes Normas, las clasificadas en los apartados 4.3.1, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6 y 4.3.7 del artículo 3.6., con los siguientes condicionantes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.

d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

f) Que el desarrollo de la actividad no requiera potencia eléctrica superior a los 50 Kw.

g) Que la actividad se desarrolle en una superficie igual o inferior a los 300 m² en planta baja.

h) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.

i) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno debiendo limitarse el mismo al horario comprendido entre las 8 horas y las 22 horas.

j) Que no se trate de actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 (segundo supuesto), 6, 24, 25, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32 y 34 del Anexo 3 de la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

k) Que no se trate de actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96 de 20 de febrero.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes se consideran industria de primera categoría:

- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Centros de diagnóstico, lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres artesanos y oficios artísticos.
- Talleres de reparación de artículos domésticos.

Almacenamientos contemplados en el Anexo III de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental con las limitaciones anteriores.

Artículo 3.9. Regulación del uso industrial.

1. La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano, se regula en las Normas específicas de cada Zona.

2. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación, las industrias se ajustarán a lo dispuesto en materia de protección atmosférica y ambiental de estas Normas.

Artículo 3.10. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

CAPÍTULO IV

Uso terciario

Artículo 3.11. Definición y clases.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- a) Hospedaje.
- b) Comercio.
- c) Oficinas.

- d) Recreativo
- e) Hostelería.

3. Todos los usos terciarios son compatibles en las zonas de uso global industrial. La compatibilidad con las zonas de uso residencial quedan sujetas a las limitaciones que para cada caso se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 3.12. Hospedaje.

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento de forma profesional y habitual mediante precio, con o sin otros servicios. Los tipos de establecimientos son los establecidos en la Ley 12/99 de 15 de diciembre de Turismo, y cuantas disposiciones la complementen, desarrollen o sustituyan.

2. Los establecimientos de alojamiento turístico pueden ser de los siguientes tipos:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno.
- d) Campamentos de turismo o camping.
- e) Casas rurales.
- f) Balnearios.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

3. Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la Ordenanza de la zona que corresponda.

4. Los establecimientos turísticos deberán cumplir los requisitos mínimos de infraestructura que determine la Consejería competente en materia turística, los establecidos en materia de seguridad, los relativos al medio ambiente, así como los exigidos por la normativa que les sea aplicable.

5. Los municipios exigirán el cumplimiento de dicha normativa al tramitar las correspondientes licencias.

6. En todo caso, los establecimientos turísticos deberán cumplir las normas vigentes sobre accesibilidad a los mismos de personas que sufran discapacidades.

7. Las instalaciones de los establecimientos turísticos se deberán conservar en adecuado estado, manteniendo los requisitos mínimos exigidos para su apertura y funcionamiento.

8. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, requerir de los titulares de los establecimientos turísticos la ejecución de las obras de conservación y mejora conforme a la normativa que les sea aplicable.

9. Los establecimientos turísticos deberán cumplir, sin perjuicio de las exigencias legales sobre construcción, prevención de incendios, seguridad e higiene, y sanidad, los siguientes requisitos mínimos de infraestructura:

Accesos. Deberán disponer de acceso desde calle pavimentada, con un ancho mínimo de cinco metros de calzada, dotado de pavimento asfáltico o de cualquier otro tipo que reúna las condiciones adecuadas de resistencia y seguridad, de aceras o arceles.

Agua potable. En todo caso el suministro de agua potable deberá quedar asegurado de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a cien litros por plaza cuando el suministro proceda de red general municipal, y no inferior a doscientos litros por plaza en caso contrario. En este último caso deberá disponerse de una instalación adecuada de tratamiento, que ha de encontrarse en todo momento en correcto estado de funcionamiento, para garantizar las debidas condiciones del agua potable.

Tratamiento y evacuación de aguas residuales. La evacuación de las aguas residuales habrá de efectuarse a través de la red municipal de alcantarillado. De no existir dicha red, el tratamiento y evacuación de las aguas residuales se efectuará mediante estación depuradora de oxidación total, con capacidad de depuración proporcionada al número de plazas, o bien mediante tratamiento de depuración que asegure eficazmente la reducción de la carga contaminante de vertidos, de conformidad con lo prevenido en la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas.

Electricidad. La prestación del suministro no podrá ser inferior a 1.000 W. por unidad de alojamiento, debiendo existir alumbrado de emergencia y señalización.

Tratamiento y eliminación de residuos sólidos. Si no existiera servicio público de recogida, habrá de contarse con medios adecuados de recogida, transporte y eliminación final, eficaces y sanitariamente controlados, de acuerdo con la Ley 42/75 de 19 de noviembre, de recogida y tratamiento de los desechos y residuos sólidos.

Artículo 3.13. Comercio.

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderán específicamente incluidos en este grupo las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

2. Las actividades comerciales serán compatibles con el uso residencial y podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de acceso y evacuación adecuadas e independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2). Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado primero de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m².

b) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que:

El espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m² de superficie útil.

Artículo 3.14. Centro comercial.

1. Se entenderá como centro comercial, el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes, o bien ejerciendo en un conjunto de edificaciones una única actividad empresarial, cuando su superficie supere los 1.000 m². Estos usos no podrán integrarse formando parte de edificios destinados a uso residencial, aunque sí podrán incluirse como edificaciones diferenciadas, dentro de las parcelas de uso característico residencial.

Artículo 3.15. Instalación de grandes superficies comerciales.

1. Las instalaciones de grandes superficies y/o centros comerciales mayores de 2.500 m² quedan prohibidos en este ámbito.

Artículo 3.16. Oficinas.

1. Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

- a) Despachos profesionales, consultas médicas...
- b) Talleres domésticos de relojeros, joyeros...
- c) Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, Colegios Profesionales...

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) Si el acceso a las actividades clasificadas en este grupo se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 300 m² de superficie construida.

b) Las actividades del tipo a) y b) de este artículo, se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del 40% de la misma.

c) Una actividad del tipo 2.c) de este artículo, podrá ejercerse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo.

4. Cuando cualquiera de las actividades comprendidas en esta clase de uso incumplan las condiciones anteriores su ubicación en edificios residenciales será compatible cuando dispongan de accesos y evacuación independientes.

Artículo 3.17. Recreativo.

1. Tendrán tal consideración las actividades y establecimientos que así queden calificados por la legislación sectorial y en particular los incluidos en el Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía o disposiciones que la complementen o sustituyan.

2. Los establecimientos recreativos deberán cumplir, sin perjuicio de las exigencias legales sobre construcción, prevención de incendios, seguridad e higiene, y sanidad, los requisitos mínimos de infraestructura que establezca la legislación sectorial que les sea de aplicación.

3. Los establecimientos recreativos podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, observando las condiciones de accesibilidad establecidas en la disposición legal referida en el apartado 1 del presente artículo así como la que en este orden y en el de las instalaciones se establezca en la legislación sectorial que les sea de aplicación.

Artículo 3.18. Hostelería.

1. Tendrán tal consideración las actividades y establecimientos que así queden calificados por la legislación sectorial y en particular los incluidos en los apartados III.2.8 y III.2.9. del Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Se distinguen:

2.1. Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburguerías, cafés, pizzerías, etc.

2.2. Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, tablaos, discotecas, etc.

3. El uso definido en el apartado 2.2 de este artículo, será incompatible con el uso global residencial, y por tanto, no podrá ejercerse esta actividad, en ningún uso pormenorizado incluido dentro del uso global residencial del suelo urbano no sometido a planeamiento previo.

CAPÍTULO V

Equipamiento comunitario

Artículo 3.19. Definición y clases.

1. Se define como uso de equipamiento comunitario el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento, con independencia de que su gestión y/o titularidad corresponda a organismo público o entidad privada.

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

2.1. Educativo.

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a) Las escuelas infantiles (de 3 a 6 años):

a.1. En edificios educativos, exclusivos.

a.2. En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

b) Los centros escolares, academias, centros universitarios...:

b.1. En edificios educativos exclusivos.

b.2. En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m² y cuenten con acceso y evacuación exclusivo.

c) Las academias de baile, danza o similares:

c.1. En edificios educativos exclusivos.

c.2. En edificios destinados a otros usos, excepto el residencial, únicamente en planta de rasante y cumpliendo la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental en materia de ruidos y vibraciones.

2.2. Servicios de interés público y social (SIPS).

Los que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Socio-Cultural.

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc).

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se consideraran designadas en éste.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales y de relación sólo podrán ejercerse en planta por debajo de la tercera (incluida), con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

b) Uso de asistencia sanitaria.

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- En edificio sanitario exclusivo.
- En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

c) Asistencial.

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles, guarderías u otras similares).

1. Estas actividades solo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.
- En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja y/o primera, con elementos de evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio.
- En edificio educativo o religioso, exclusivos, únicamente en planta baja, primera y segunda.

d) Religioso.

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.).

En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja.

e) Administrativo.

Mediante los que se cubren los servicios de administración de y servicios generales del Ayuntamiento o de otras administraciones (ayuntamiento, oficinas municipales, delegaciones administrativas de la Junta de Andalucía o de o de otros entes administrativos públicos, oficinas de las empresas de servicios públicos, o similares).

Estas actividades solo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.
- En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja y/o primera, con elementos de evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio.

f) Comercial.

Mediante los que se cubren los servicios de suministro y abastecimiento alimentario y de otros productos de consumo, en los que la administración tiene la obligación de complementar la oferta de comercio privado (mercado de abastos, mercados mayoristas, galerías comerciales, o similares).

Estas actividades solo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.
- En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja, con elementos de evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio.

g) Otros servicios urbanos.

Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil, otros similares).

h) Cementerios.

Mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

2.3. Deportivo.

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportivas, u otras que tengan este carácter complementario).

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m² de superficie construida y cuenten con acceso y evacuación independiente.

CAPÍTULO VI

Parques y jardines públicos

Artículo 3.20. Definición y clases.

1. Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:

- a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
- c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
- d) Desarrollar juegos infantiles.
- e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- f) Obtención mejores condiciones estéticas de la ciudad.
- g) Cualquier otra finalidad análoga.

2. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:

- a) Parque urbano.
Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.
- b) Jardín.
Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.
- c) Área peatonal.
Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal ligero, destinadas al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Artículo 3.21. Condiciones de aplicación.

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

Artículo 3.22. Parques urbanos y jardines.

1. En los parques de superficie superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, además del uso como zona verde se admiten los deportivos, sociales y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

- a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al veinte por ciento (20 por 100) de la extensión total del parque.
- b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al cuarenta por ciento (40 por 100).

La construcción de estas instalaciones, requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

Este proyecto contendrá memoria justificativa y plano de ordenación.

2. En los parques de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de aparcamiento.

No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 20% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental de los jardines.

Artículo 3.23. Ordenación de espacios libres y jardines.

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

Se adoptarán los siguientes criterios:

a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

b) La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas. En la elección de las especies se procurará la selección de especies autóctonas.

c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas. El diseño paisajístico potenciará la conservación de las vistas panorámicas singulares del territorio.

d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje. El sistema de alumbrado incorporará sistemas de producción de energía solar complementaria. La red de drenaje permitirá la reutilización del agua de lluvia y del riego, y su canalización y almacenamiento en aljibes al efecto. También se analizará la viabilidad de abastecimiento por captaciones subterráneas o por aporte de aguas residuales depuradas.

f) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

g) Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

h) Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 3.24. Servidumbres.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

CAPÍTULO VII

Transporte y comunicaciones

Artículo 3.25. Definición y clases.

1. Se define como usos para el transporte y las comunicaciones los espacios destinados a la comunicación y transporte

de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

a) Red viaria.

Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas (autobuses, etc.).

b) Gasolineras y otros servicios auxiliares de los medios de transporte.

c) Aparcamientos.

Destinados al estacionamiento de vehículos.

Artículo 3.26. Condiciones de aplicación.

Las condiciones que se señalan para los transportes y las comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que el Planeamiento destine a este fin, así como a los que se puedan destinar en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Sección I. Red viaria

Artículo 3.27. Clasificación de la Red Viaria.

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías, cuyas secciones tipos se acompañan en las páginas posteriores:

a) Vías Metropolitana. Son las vías de acceso a la ciudad, de circunvalación y de distribución principal.

b) Ejes Principales. Son las de acceso a distritos y barrios.

c) Viario local. Las no incluidas en las categorías anteriores.

d) Carriles bici.

e) Caminos y senderos peatonales.

2. En suelo urbano directo, los planos de «Alineaciones y Rasantes» determinan la amplitud sección y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, completarán esta ordenación. En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras. Los proyectos de urbanización incorporarán el diseño de carril bici en las vías principales y áreas peatonales, que determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la planificación general del municipio, procurando crear una red articulada, que permita comunicar los carriles existentes.

Artículo 3.28. Condiciones específicas de las vías públicas.

1. Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

2. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante cesión de la cota ± 0 . En estos casos la conservación y mantenimiento serán a cargo de los particulares.

Sección II. Aparcamientos

Artículo 3.29. Definición.

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinadas al estacionamiento temporal de vehículos.

Artículo 3.30. Condiciones de aplicación para garajes en edificio exclusivo.

1. Podrán autorizarse en edificios exclusivos previa petición justificada, que analice adecuadamente su incidencia en el tráfico y prevé su régimen de explotación.

2. La autorización municipal estará condicionada a un estudio del posible efecto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Igualmente se condicionará a la existencia real del déficit a paliar.

Artículo 3.31. Reservas de espacios para aparcamientos.

1. En suelo urbano sujeto a planeamiento las reservas de aparcamientos serán las correspondientes a los usos según define el artículo siguiente.

2. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamientos se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² de techo.

Artículo 3.32. Reservas de aparcamiento por usos.

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento fuera de la calzada que se regulan en el apartado siguiente.

Dichas plazas podrán disponerse bien en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son, salvo excepción expresa en las ordenanzas de zona, las siguientes:

a) Para uso de vivienda la más restrictiva de las dos siguientes:

- Una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes.
- Dos plazas por cada vivienda.

Para las viviendas de promoción pública en régimen especial, la dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas.

Sólo se eximirán de esta obligación de disponer de aparcamiento o garaje, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares de Suelo Urbano situados en zonas consolidadas por la edificación en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- Los que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 100 m².
- Los que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Los que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

Las parcelas de Suelo Urbano en las que concurren alguna de estas circunstancias pero que sean consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

b) Para todo otro uso diferente del de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 50 m² de oficina, y por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento <2.500 m².

c) Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m² de superficie cubierta.

d) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

e) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 4 estrellas: una plaza por cada 4 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.

Instalaciones de 2 o menos estrellas: una plaza por cada 6 habitaciones.

f) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas, o cada 50 m² construidos.

g) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m. en establecimientos de más de 1.600 m².

h) Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el apartado b) del presente artículo.

4. Lo dispuesto en los anteriores apartados, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

5. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos

Sección III. Gasolineras y servicios auxiliares

Artículo 3.33. Definición.

1. Al no ser un uso específicamente previsto en ninguna de las diferentes calificaciones de suelo, será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia u oportunidad de su instalación.

2. En el suelo no urbanizable, este tipo de instalaciones, se entienden incluidas dentro de las «vinculadas al entretenimiento y servicios de las obras públicas», por lo que podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Por tal supuesto, no regirán más condiciones de la edificación que la separación a linderos de la parcela (la del tipo de SNU en que se sitúe), la altura máxima fijada en 10 m. y la condición de que las edificaciones habrán de armonizar con el paisaje en que se sitúen, así como las que se deriven de la legislación sectorial que sea de aplicación. Se establece para este caso una parcela mínima de 5.000 m².

CAPÍTULO VIII

Servicios técnicos e infraestructuras urbanas

Artículo 3.34. Definición.

1. El uso de infraestructuras y servicios básicos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua,

eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como las instalaciones de servicio del puerto y aeropuerto o los centros de transformación o producción de energía, así como los de almacenamiento y distribución de combustible.

2. Los elementos de este sistema podrán ser:

a) Lineales.

Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.

b) No lineales.

Que incluye, asimismo, los depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

Artículo 3.35. Localización.

Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General califica áreas concretas de Suelo no Urbanizable, asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura de servicio, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estas normas. Estos suelos quedan excluidos de la regulación general del suelo no urbanizable.

Artículo 3.36. Centrales de telefonía.

Aquellos elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc., propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación específica y lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo.

Artículo 3.37. Líneas aéreas de Alta Tensión.

Quedan prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión en suelo urbano y urbanizable.

Las existentes en suelos con dicha clasificación se considerarán en situación de fuera de ordenación, a los efectos de la legislación urbanística, entre tanto no se acometa la urbanización de los terrenos, en cuyo momento deberán canalizarse subterráneamente.

En suelo urbano incluido en unidad de ejecución y en suelo urbanizable programado corresponderá dicha carga de soterramiento, como cualquiera otra de urbanización, a los propietarios de la unidad, siempre que sea de interés para la misma.

En el resto de los casos, en función de la peligrosidad de las líneas existentes, de su afección medioambiental, de los programas de obras existentes en la zona, de las dificultades técnicas por el voltaje de las líneas, y de las disponibilidades presupuestarias, el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos irá acometiendo como desarrollo de este Plan General un programa de soterramiento a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en las zonas de que se trate.

Artículo 3.38. Servidumbres.

1. Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

2. No obstante, se adoptarán como valores mínimos, salvo justificación en contrario:

a) En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales, diez (10) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

A estos efectos, se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular, tales como las grandes líneas de transporte de energía, los oleoductos, canales, etc.

b) En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano, cinco (5) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

TÍTULO 4

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 4.1. Aplicación y Definición.

1. Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen la Modificación de las NNSS.

2. Estas Normas definen las condiciones que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

3. Serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras de reestructuración y reforma, y será también de aplicación en el resto de las obras en que su cumplimiento no suponga desviación del objeto de las mismas.

Artículo 4.2. Clases de Condiciones.

Las Condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

a) Condiciones de las parcelas.

b) Condiciones sobre posición y aprovechamiento de las edificaciones.

c) Condiciones de calidad, higiene y dotación de los edificios.

d) Condiciones de estética.

CAPÍTULO II

Condiciones de las parcelas

Artículo 4.3. Parcela.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.

3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.

4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquéllas comprenda varias de éstas o viceversa.

Artículo 4.4. Superficie de Parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 4.5. Parcela Mínima.

1. Es la establecida en estas Normas Particulares de Zona en virtud a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 4.6. Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

2. La segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será imposible su segregación.

Artículo 4.7. Linderos.

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

2. Es linderos frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose fondo la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de linderos frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúa el acceso a la misma.

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

Artículo 4.8. Alineaciones.

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de usos público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

Artículo 4.9. Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Planeamiento General no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

Artículo 4.10. Solar y Parcela Edificable.

1. Solar es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en este artículo puede ser edificada previa la oportuna licencia municipal. Debe estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua,

evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, y tener señaladas alineaciones y rasantes.

2. Para que una parcela sea edificable además ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento. Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización. Que aún careciendo de todos o alguno de los requisitos establecidos en el apartado 1 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 del artículo 40 del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela adquiera la condición de solar.

c) Condiciones de gestión. Para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque la presente Modificación de las NNSS o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima e inferior a la que se señalase como máxima.

- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.

3. Además de las Condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

Artículo 4.11. Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento o las Normas Particulares de zona. Las parcelas de dimensiones iguales o menores a la mínima serán indivisibles.

2. Sobre toda parcela existente a la entrada en vigor de las presentes Normas, se podrá autorizar la edificación, aun cuando no cumpla las condiciones dimensionales mínimas de parcelación, salvo prohibición expresa de las Normas Particulares de zona.

CAPÍTULO III

Condiciones Sobre la Posición y Aprovechamientos de las Edificaciones

Sección 1.ª Condiciones sobre la posición de la edificación en la parcela

Artículo 4.12. Posición de la Edificación Respecto a la Parcela.

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.

b) Fachada: Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de separación entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Artículo 4.13. Posición de la Edificación Respecto a la Alineación.

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son exteriores a la alineación.

2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 4.14. Retranqueo o Separación a Linderos.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición de lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero o fondo de parcela y retranqueo a lateral o medianera.

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

4. El retranqueo puede ser:

a) En todo el frente de alineación de una manzana.

b) En las plantas de pisos de una edificación.

c) En planta baja para formación de soportales.

5. Las separaciones de la edificación al lindero frontal, al testero, o a sus linderos laterales serán las establecidas en cada caso en las Condiciones particulares de zona.

Sección 2.ª Condiciones sobre ocupación de la parcela

Artículo 4.15. Superficie Ocupable.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las ordenanzas de edificación.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación bajo rasante.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

Artículo 4.16. Ocupación o Superficie Ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro de perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admitan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada en cada una de las plantas.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

Artículo 4.17. Coeficiente de Ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela neta.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 4.18. Superficie Libre de Parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo que la normativa zonal señale las excepciones pertinentes.

Artículo 4.19. Fondo Edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Sección 3.ª Condiciones sobre aprovechamiento de las parcelas

Artículo 4.20. Superficie Edificada por Planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, y los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

3. Se incluirán los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el punto 3 del artículo 4.34. y las construcciones por encima de la altura máxima reguladas en el artículo 4.30.

4. Los sótanos son superficies edificadas bajo rasante, que no computarán a los efectos del cumplimiento de la Superficie Edificable máxima asignada a cada parcela. No se admitirán piezas habitables en sótanos.

5. Las plantas en semisótano computarán a efectos del cumplimiento de la Superficie Edificable máxima en un 100%.

Artículo 4.21. Superficie Edificada Total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 4.22. Superficie Útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

Artículo 4.23. Superficie Edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 4.24. Coeficiente de Edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto la superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las Condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

Sección 4.^a Condiciones de volumen de los edificios

Artículo 4.25. Altura de la Edificación.

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Artículo 4.26. Medición de la Altura en Unidades Métricas.

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: es la que se mide 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.

b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

Artículo 4.27. Medición de la Altura en Número de Plantas.

La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante incluida la planta baja.

Artículo 4.28. Criterios para el Establecimiento de la Altura Máxima.

a) Edificios con alineación obligatoria:

1. En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera diez (10) metros. Si la longitud de la fachada sobrepasa esta dimensión la altura máxima de

la edificación se medirá en el punto más alto de la rasante, debiéndose escalonarse la edificación de manera que la altura total del edificio en cualquier punto de la fachada, no supere la altura máxima en una dimensión mayor a 150 cm.

2. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de una única fachada desarrollada longitudinalmente, aplicando los criterios señalados en el punto anterior. En caso de que la altura reguladora de cada fachada sea distinta, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior a la definida en las condiciones particulares de zona o en su defecto un máximo de diez (10) metros.

3. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable.

B) Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial la cota de referencia para la medición de alturas será la cota de la planta baja que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de la rasante natural del terreno con una diferencia superior a ciento cincuenta (150) centímetros, y cien (100) centímetros respectivamente.

Artículo 4.29. Altura Máxima y Mínima.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta una altura mínima y con un fondo no inferior a cuatro (4) metros en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

Artículo 4.30. Construcciones por Encima de la Altura Máxima.

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura de cumbre en más de tres (3,00) metros sobre la altura de cornisa. Los espacios interiores bajo cubierta si expresamente lo autorizan las Normas de zona podrán ser habitables, si cumplen las condiciones de altura libre de piso del uso pormenorizado que corresponda, en un 50% de su superficie, computando a efectos del cómputo del aprovechamiento, la superficie que tenga una altura libre superior a uno con cincuenta (1,50) metros.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que computarán a efectos de aprovechamiento, y no podrán sobre pasar una altura de tres (3,00) metros sobre la altura de la cornisa, con una superficie construida máxima de doce (12) metros cuadrados, para cada núcleo de escalera, y con una ocupación inferior al 10% de la planta, y nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a tres (3) metros de la alineación de fachada. Estas normas podrán ser sustituidas si existe una regulación pormenorizada y específica en las Normas Particulares de Zona.

c) También se autorizarán y computarán a efectos de aprovechamiento, los áticos habitables con una altura máxima de tres (3,0) metros sobre la altura de cornisa, siempre y cuando estén expresamente autorizados por las Normas de Zona. En este caso los remates de escaleras, ascensores y otros servicios técnicos, no podrán sobrepasar en ningún punto la altura máxima del ático.

d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de acondicionamiento de

aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en defecto el buen hacer constructivo.

e) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

f) Los paneles de captación de energía solar.

2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

Artículo 4.31. Altura de Piso y Altura Libre.

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

2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 4.32. Regulación de las Plantas de una Edificación.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

La regulación de la presente Normativa considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante oficial de la vía o del terreno en contacto con la edificación.

b) Semisótano: Es aquella en que toda la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior a un metro de la rasante oficial o de la rasante natural del terreno y el plano de techo por encima de dicha cota.

La altura libre exigible en sótanos o semisótanos será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con veinticinco (2,25) para la altura libre y dos con cincuenta (2,50) para la altura de piso.

Los aparcamientos y garajes públicos tendrán una altura libre mínima de dos con treinta (2,30) metros

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de cuatro (4); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano y cuyo pavimento esté a menos de un metro por debajo o a menos de uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación, según se trate de edificación con alineación obligatoria a vial o edificaciones exentas.

d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita. La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a dos con cincuenta (2,50) metros.

e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de su uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo siendo la altura mínima de carácter general la de dos con setenta (2,70) metros.

f) Ático: Última planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio.

g) Bajo cubierta: Planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con setenta (2,70) metros.

3. Las alturas libres mínimas exigibles para la instalación de actividades serán las que se establezcan en la disposiciones reguladoras de carácter sectorial vigente. De acuerdo con ello las alturas libres mínimas serán salvo que aquéllas establezcan otras:

1. Comercio:

- Dos con setenta (2,70) metros.
- Dos con cincuenta (2,50) metros en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas.

2. Industrias:

- Dos con cincuenta (2,50) metros en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas.

3. Oficinas:

- Dos con setenta (2,70) metros.
- Dos con cincuenta (2,50) metros en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas.

4. Establecimientos hoteleros:

- Dos con ochenta (2,80) metros en planta baja.
- Dos con setenta (2,70) metros en otras plantas salvo vestíbulos, pasillos y aseos.
- Dos con veinte (2,20) metros en vestíbulos, pasillos y aseos.

5. Espectáculos y actividades recreativas:

- Tres con veinte (3,20) metros salvo en puntos escalonados o decorativos en que podrá bajarse a dos con ochenta (2,80) metros.

6. Salas de Bingo:

- Dos con ochenta (2,80) metros en sala de juego.
- Dos con sesenta (2,60) metros en el resto de dependencias salvo aseos
- Dos con veinte (2,20) metros en aseos.

7. Salones Recreativos y salones de juego:

- Dos con ochenta (2,80) metros en el 80% de la superficie accesible por el público.
- Dos con cincuenta (2,50) metros en el resto de dependencias salvo aseos, almacenes y auxiliares.
- Dos con veinte (2,20) metros en aseos almacenes y dependencias auxiliares.

8. Parques acuáticos:

- Dos con ochenta (2,80) metros en vestuarios y aseos.

9. Limpieza pública:

- Cuatro metros en cuartos de basura de mercados y galerías de alimentación.

10. Locales para baterías de contadores:

- Dos con cincuenta (2,50) metros.

11. Servicios y centros de servicios sociales:

- Dos con cincuenta (2,50) metros en dependencias habitables.

12. Centros que imparten enseñanzas artísticas:

Centro elemental de enseñanza de danza:

- Tres (3) metros en espacios de uso polivalente.
- Tres (3) metros en aulas.

Centro profesional de enseñanza de danza:

- Cuatro (4) metros en espacios de uso polivalente.
- Cuatro (4) metros en aulas.

Centro superior de enseñanza de danza:

- Diez (10) metros en teatro.
- Cuatro (4) metros en aulas.

Centro superior de enseñanza de arte dramático:

- Quince (15) metros en teatro.

Artículo 4.33. Regulación de los Entrantes en Fachada.

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad libre y los retranqueos en fachada, siempre que estos espacios tengan el mismo tratamiento que las fachadas y se materialice al menos en Planta Baja la Alineación de la Parcela.

2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 4.34. Regulación de los Cuerpos Salientes en Fachada.

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente no cerrado respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del hueco al que sirve. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones.

c) Se entiende por mirador el vano de dimensiones iguales a las del balcón, que se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado cerrado.

d) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores: cien por cien (100%).
- Terrazas: Cincuenta por cien (50%).
- Balcones: No computan.

4. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, las terrazas y los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud del conjunto de la fachada.

b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, serán de trescientos cincuenta (350) centímetros en salientes de más de cuarenta y cinco (centímetros), pudiendo reducirse la altura libre a trescientos (300) centímetros para salientes menores.

d) El vuelo sobre la calle o espacio público, de los cuerpos salientes o terrazas no sobrepasará la dimensión máxima de un quinceavo del ancho de la sección de la calle, con un máximo de un (1) metro, y solo se autorizará en calles de anchura mayor a diez (10) metros.

CAPÍTULO IV

Condiciones de calidad, higiene y dotación de los edificios

Sección 1.º Condiciones de calidad

Artículo 4.35. Calidad de las Construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. En aplicación del contenido de estas Normas y de las responsabilidades que le son propias es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto del contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia, exigirán la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, la justificación del cumplimiento de las instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

Artículo 4.36. Aislamiento Térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Artículo 4.37. Aislamiento Acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente.

El Ayuntamiento podrá exigir condiciones superiores en las zonas que se delimiten expresamente como acústicamente saturadas, en la Ordenanza de Control de Ruidos y Vibra-

ciones. Esta Ordenanza se formulará por el Ayuntamiento, en cumplimiento de la Legislación Ambiental específica en materia de ruido.

Sección 2.ª Condiciones higiénicas de los locales

Artículo 4.38. Pieza Habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a) Tener huecos abiertos sobre una vía o espacio libre público.

b) Tener huecos abiertos a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 4.39. Piezas Habitables en Plantas Sótano y Semisótano.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y disponga de las correspondientes barreras antihumedad.

Artículo 4.40. Condiciones de Iluminación y Ventilación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta de local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por medios mecánicos.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

Sección 3.ª Condiciones higiénicas de los edificios

Artículo 4.41. Patios de Luces.

1. Se entenderá por patio, el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio, o a crear en el interior espacios libres privados.

2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza

y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá exonerarse de cumplimiento de dicha obligación. Estos patios en función de su tamaño, tendrán o no carácter de patios vivideros, autorizándose en aquel caso las viviendas interiores en que todas las piezas habitables tienen luz y ventilación a través del mismo.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.

5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un metro.

Artículo 4.42. Dimensiones de los Patios de Luces Abiertos.

Se consideran patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea $F > 1,5 P$.

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, y deberá ser igual o superior a un tercio de la altura del patio.

Artículo 4.43. Dimensiones de los Patios de Luces Cerrados.

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

2. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas, de los patios de luces:

Uso del local	Luces rectas
Piezas habitables (excepto cocina)	1:3 H y 3,00 metros
Cocina, Piezas no habitables, escaleras	1:5 H y 3,00 metros

Para que un patio tenga la condición de vividero, que permita el servicio a viviendas interiores, la dimensión mínima deberá alcanzar la proporción 1:1 H con la altura, con una dimensión mínima absoluta de seis (6) metros.

En patios de viviendas unifamiliares la dimensión mínima podrá reducirse a dos con cincuenta (2,50) metros.

3. La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas, con una superficie no inferior a nueve (9) metros cuadrados en edificios de una o dos plantas. Doce (12) metros cuadrados en edificios de tres o más plantas.

A estos efectos, se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho parámetro hasta el muro o lindero más próximo.

4. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera

construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 6,41.

Artículo 4.44. Cubrición de Patios.

1. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galería, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

2. Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual o superior al veinte por ciento (20%) de la del patio de dimensiones mínimas que cumplan las condiciones del artículo anterior.

Sección 4.ª Condiciones de las dotaciones y servicios

Artículo 4.45. Dotación de Agua.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

a) La continuidad en el servicio; cuando exista discontinuidad en el abastecimiento se garantizará por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.

b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a 10 m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.

c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.

e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.

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

5. En todas las edificaciones se deberá garantizar el suministro de agua caliente sanitaria mediante la aportación energética de sistemas de energía solar, aunque éstos puedan estar complementados mediante calderas con otra fuente de energía complementaria.

Artículo 4.46. Red de Saneamiento.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajante, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no exista dicha red y estén en SNU. En este caso el vertido de aguas residuales deberá hacerse a fosa séptica prefabricada o a tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de efluente:

a) Para los efluentes de hasta veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizará fosa prefa-

bricada dotada de pozo de digestión, con recintos diferentes para los procesos de sedimentación y descomposición, así como filtro biológico.

b) Para los efluentes de más de veinticinco (25) personas o el equivalente de (5) viviendas se utilizarán tanques de depuración compactos de doble cámara (aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada.

3. Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la NTE ISA/73 y cumplirán además las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registro cuando sea suspendida.

b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5%.

c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

d) Salvo en viviendas unifamiliares se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes de garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

e) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

Artículo 4.47. Dotación de Energía Eléctrica.

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

2. En el caso de existir centro de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del segundo sótano y deberán reunir la debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

Artículo 4.48. Chimeneas y Evacuación de Humos y Gases.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

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

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

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

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supra municipal.

Artículo 4.49. Evacuación de Residuos Sólidos.

1. Regirán las condiciones de la Ley 10/1998 sobre Residuos Sólidos Urbanos. El Ayuntamiento elaborará una Ordenanza sobre Limpieza Viaria y Residuos Sólidos Urbanos, regulando las condiciones técnicas de entrega de los residuos por los particulares, para su correcta gestión. Esta ordenanza incluirá al menos apartados sobre:

a) La obligatoriedad de poner a disposición del Ayuntamiento los RSU en condiciones técnicas adecuadas para su correcta gestión.

b) Condiciones de entrega en polígonos industriales y suelos urbanos alejados del casco antiguo.

c) Obligatoriedad de que todos los proyectos de urbanización de las nuevas áreas de desarrollo, incorporen en el diseño viario, islas ecológicas de recogida de residuos sólidos urbanos, con contenedores enterrados y recogida selectiva de basuras.

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

3. En todas las obras que se ejecuten en desarrollo del presente documento de planeamiento los residuos de obra serán transportados a vertedero controlado, y los materiales de relleno procederán de explotaciones legalizadas. Estas condiciones se reflejarán en los Pliegos de Condiciones de los Proyectos de Urbanización correspondientes.

Artículo 4.50. Instalaciones de Calefacción y Acondicionamiento de Aire.

1. Salvo en el caso de locales que por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación del aire.

3. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y observarán en su disposición lo siguiente:

a) Si el aparato tiene una potencia inferior a 4.300 (cuatro mil trescientas) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de 3,00 m. (tres metros) desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de 1,00 m. (un metro) hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y 1,50 m. (ciento cincuenta centímetros) a los situados en fachadas laterales (celosías, etc).

b) Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachadas cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

4. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio

de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

5. Instalaciones de evacuación de humos y gases: Los gases y vapores que se puedan producir en un establecimiento sometido al deber de solicitar licencia de apertura, solamente se eliminarán a través de chimeneas de características adecuadas. Solamente cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o patio interior, se permitirá la salida de humos por fachadas, disponiendo de medios de depuración de tecnología contrastada, entendiéndose que ello es posible sólo cuando se cumpla la totalidad de las condiciones reseñadas a continuación:

Inexistencia de patio interior, de luces o de parcela, o conducto de evacuación previsto para tal fin en la edificación. No obstante, si existiendo patio la Comunidad de Propietarios se negase a la instalación del conducto por el mismo, se considerará tal hecho como equivalente a la inexistencia.

Las actividades donde podrá instalarse este tipo de solución alternativa, serán exclusivamente las correspondientes a Bares, Café-Bares y Cafeterías.

No será admisible la implantación de este tipo de sistemas para actividades que incluyan específicamente operaciones de elaboración de masa frita, asadores de carne o pollos, freidorías de pescado y similares, generadoras de intensos olores.

La superficie o suma de superficies totales efectivas de calentamiento (cocción, asado, fritura, mantenimiento de calor, etc.) no sobrepasará los 0,75 m² (setenta y cinco decímetros cuadrados).

La altura de salida de la rejilla superará los 2,50 m (doscientos cincuenta centímetros) sobre el pavimento, medidos desde la parte inferior de la rejilla de salida.

Frente a la rejilla de evacuación se dispondrá de un espacio libre mínimo exterior de 5,00 m (cinco metros), correspondiendo el mismo a espacio público o patio de manzana.

La distancia desde la rejilla de salida de los gases depurados será al menos de 2,00 m (dos metros) hasta los huecos de otros locales o viviendas existentes en la misma fachada y de 3,00 m (tres metros) hasta los dispuestos en otras fachadas no coplanarias (laterales, retranqueadas o en ángulo).

El sistema de depuración dispondrá en todo caso de filtro contra olores, preferentemente de ozono, carbón activo o similar, adicional al sistema de depuración, que se colocará en serie y lo más alejado posible de los focos de calor.

En todo caso, habrá de suscribir el titular Contrato de Mantenimiento con un instalador de sistemas de depuración, que mantendrá su vigencia durante el período de funcionamiento de la actividad.

Artículo 4.51. Instalaciones de Telefonía, Radio y Televisión.

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

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se prevea la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.

Artículo 4.52. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Artículo 4.53. Aparatos Elevadores.

1. Se dispondrán obligatoriamente ascensores en los edificios, cuando así lo disponga la Normativa correspondiente de Supresión de Barreras Arquitectónicas vigente.

2. El número, posición y accesos a estos aparatos será el correspondiente según la citada Normativa.

3. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y Disposiciones Complementarias.

Artículo 4.54. Control de Ruidos y Vibraciones.

Los usos y actividades observarán la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental en materia de ruidos y vibraciones vigentes, así como lo establecido por la Ley de Protección Ambiental, en relación a:

Limites Admisibles.

Normas de Medición y Valoración.

Normas de Prevención Acústica.

Régimen de Actividades Singulares.

Normas para Sistemas Sonoros, y Vehículos a Motor.

Régimen Especial para Zonas Acústicamente Saturadas.

Vigilancia e Inspección de Medidas Cautelares.

Sección 5.ª Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios

Artículo 4.55. Protección Contra Incendios.

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación: «Condiciones de Protección contra Incendio en los Edificios» (NBE-CPI-96) y cuantas estuvieren vigentes en esta materia.

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

3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 4.56. Protección Contra el Rayo.

Se exigirá la instalación de pararrayos en un edificación cuando esté localizada en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien cuando por su destino existan riesgos de acciones por rayos.

Artículo 4.57. Protección en Antepechos y Barandillas.

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de 0,95 de altura o barandilla de 1 m. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) cms. para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5) cms. y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) cms. y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) cms.

Artículo 4.58. Puesta a Tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

Artículo 4.59. Señalización de Edificios.

1. En los edificios de acceso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro,

posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

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

Artículo 4.60. Accesos y Circulaciones Interiores.

En el diseño y dimensionamiento de los accesos y circulaciones interiores de los edificios se cumplirán las determinaciones correspondientes de la Normativa Contra Incendios y de la Normativa de Eliminación de Barreras Arquitectónicas vigente.

Artículo 4.61. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será no mayor de dieciocho con cinco (18,5) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura de rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central deberá quedar libre en toda su altura, pudiendo inscribirse en el mismo un círculo de diámetro igual a uno con diez (1,10) metros.

Artículo 4.62. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros, pudiendo entonces alcanzar su pendiente el dieciséis por ciento (16%).

Artículo 4.63. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Será de aplicación el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, BOE núm. 122 23.5.89 y el Decreto 72/1992 de 5 de mayo referente a Normas Técnicas para la accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o la legislación vigente en su momento en esta materia.

Sección 6.ª Condiciones de los aparcamientos y garajes en los edificios

Artículo 4.64. Dotación de Aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos. Se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, de acuerdo con la Normativa vigente en Materia de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

3. El Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la localización de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil de uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

Artículo 4.65. Soluciones para la Dotación de Aparcamiento.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En un espacio libre de edificación.
- b) En un espacio edificado. se denominará como garaje.

Artículo 4.66. Plaza de Aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una proporción de suelo plano con la siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de Vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima del garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 4.67. Accesos a los Garajes.

1. Los garajes-aparcamientos de uso colectivo y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. En pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor que quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillos de las calles, en tramos curvos de radio menor que diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal de inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio. Los accesos de estos garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizables cuando la anchura de la rampa, sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5. Los garajes situados bajo rasante y con más de cien (100) metros cuadrados de superficie deberán disponer además del acceso para vehículos de otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados el acceso, en cualquier caso deberá tener una anchura no inferior a seis (6) metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros.

7. La longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los veinticinco (25) metros.

8. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

9. Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

10. Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las de la NBE-CPI-96, o la Norma vigente en su momento.

Artículo 4.68. Altura Libre de Piso.

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.

Artículo 4.69. Condiciones Constructivas.

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica NBE-CP-96 y sus anexos, o la Norma vigente en su momento.

2. En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos que no será necesario en garajes individuales.

Artículo 4.70. Aparcamiento en los Espacios Libres Privados.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquéllos.

2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3. Los garajes-aparcamientos bajo la rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

CAPÍTULO V

Condiciones Generales de Estética

Artículo 4.71. Definición.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Artículo 4.72. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, 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 y en la normativa de la zona.

Artículo 4.73. Salvaguarda de la Estética Urbana.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 4.74. Fachadas.

1. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

2. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, justificando su diseño y composición respecto al conjunto del edificio.

3. Por razón de composición de espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

Artículo 4.75. Medianeras.

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.

2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.

3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la Ordenanza de Zona va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

Artículo 4.76. Modificación de las Fachadas.

1. En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.

Artículo 4.77. Instalaciones en Fachadas.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, especialmente en los cruces de calles.

Artículo 4.78. Cornisas y Aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de sesenta (60) centímetros.

Artículo 4.79. Marquesinas.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

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

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, ni a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 4.80. Portadas, Escaparates y Elementos Decorativos. La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales,

portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Artículo 4.81. Toldos.

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas, artículo 6.78.

Artículo 4.82. Rótulos Publicitarios en Fachadas.

1. Los rótulos luminosos, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales colindantes.

2. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas un altura máxima igual al espesor de las mismas.

b) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

c) En edificios exclusivamente con uso productivo podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, y siempre que no superen la altura máxima de cornisa de la edificación definida en las condiciones particulares de las distintas zonas. También podrá colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3. Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros siendo en cualquier caso menor que el siete por ciento (7%) del ancho de la calle y no sobrepasando las dimensiones de la acera. La dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.

b) En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

c) En edificios exclusivos con uso productivo podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el artículo 6.80.

Artículo 4.83. Cerramientos de Solares y Terrenos.

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura

como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo si no se hubiera solicitado licencia.

Artículo 4.84. Cerramiento en Edificación Abierta o Aislada.

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

c) Por medio de cerramientos ciegos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.)

4. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva de una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero un altura superior a cien (100) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

Artículo 4.85. Cerramientos Provisionales en Locales Comerciales.

Cuando terminado un edificio, no vayan a utilizarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquél, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

TÍTULO 5

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 5.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito de la presente Modificación, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja, y de la clasificación urbanística del suelo. Las secciones tipo de viario se ajustarán a la documentación gráfica correspondiente de los planos de ordenación.

Artículo 5.2. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento.

Artículo 5.3. Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

En el diseño de las obras de urbanización serán de aplicación las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas vigentes en Andalucía (Decreto 72/1992 de 5 mayo), o la normativa sectorial vigente en su momento.

Sección 2.ª La Urbanización del Viario

Artículo 5.4. Dimensiones y Características de las Aceras para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento veinte (150) centímetros; en las calles en las que sean previsible concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura mínima la establecida en las Normas Generales de Usos para cada uno de los rangos de viario considerados y que se reflejan en las correspondientes secciones tipo de la documentación gráfica.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del diez por ciento (10%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos.

a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al diez por ciento (10%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública, con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahebras de (30) treinta centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento veinte (120) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

Artículo 5.5. Condiciones de Diseño del Viario.

1. Las autopistas, carreteras y los elementos de la red principal cuya traza discorra por suelo no urbanizable, se diseñarán

con arreglo a lo que disponen las instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado o Autonómica y cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

2. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica de la Modificación de las NNSS es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Planeamiento, habrá de atenderse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada. Deberán proyectarse carriles bici en al menos una de las aceras de la Avda. del Doctor Pasteur, y también en el parque lineal paralelo a la carretera de Castilleja de la Cuesta La existencia de bulevares es asimismo vinculante.

3. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a) Carriles bici:

Se dimensionarán con un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros, con pavimento liso y no deslizante.

b) Calzadas:

- Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En la Red Principal, si las hubiera, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos treinta (230) centímetros.

- Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías y carreteras, y con una sección mínima recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en la Red Principal y trescientos (300) centímetros en la Red Secundaria, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y mejor organización de tráfico en cada uno de los tipos de vías.

Artículo 5.6. Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo de altura 0,14 m. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc. El pavimento tendrá variación de color y textura en las esquinas, paradas de autobuses y posibles obstrucciones.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones, carriles bici, y las plazas, facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano: se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las protecciones de alcorques, las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

5. En los pasos de peatones se dispondrán rampas en las aceras para acceder a la calzada, y reservas de espacio

suficiente en las medianas, si existieran, de acuerdo con la normativa de supresión de Barreras (artículo 7.3).

Artículo 5.7. Estacionamiento en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, doscientos veinte (220) centímetros.
- Aparcamiento en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

Se dispondrán plazas de aparcamiento especiales para personas con minusvalía en la proporción y dimensiones reguladas en la Normativa correspondiente.

Sección 3.ª La Urbanización de los Espacios Libres

Artículo 5.8. Urbanización.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

2. Las pendientes máximas en paseos será del diez por ciento (10%).

3. La urbanización de los espacios libres deberá contemplar la red de riego correspondiente para el mantenimiento del arbolado y jardinería, que se justificará en función de las características y tipo del espacio libre. La dotación mínima de agua será de veinte (20) metros cúbicos por hectárea. Se utilizarán sistemas de drenaje que permitan el almacenamiento y reutilización para riego del agua de lluvia.

4. Las obras de urbanización sobre la manzana 7 destinada a espacios libres locales se ajustarán a las Instrucciones particulares de la Orden de 21 de enero de 2003, de la Delegación provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Sección 4.ª Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 5.9. El dimensionamiento de Redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas de un sector de suelo se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Artículo 5.10. Red de Abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos

supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

Artículo 5.11. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

Artículo 5.12. Condiciones de Potabilidad.

El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 5.13. Red Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

2. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora.

Artículo 5.14. Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad.

1. En áreas de baja densidad la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que éstas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetro inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

5. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Artículo 5.15. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 5.16. Disposiciones Generales para otras Conducciones e Infraestructuras Urbanas.

Los Proyectos de Urbanización deberán desarrollar y construir, de acuerdo con las directrices técnicas que establezca el Ayuntamiento, el sistema de recogida de basuras, que se realizará mediante alojamientos específicos para contenedores soterrados y con sistema selectivo de basuras. El dimensionamiento, número, y características de los contenedores, se ajustará en cada proyecto de urbanización a las determinaciones que disponga el órgano de gestión con competencias en este caso la Mancomunidad de RSU Guadalquivir.

Los proyectos de urbanización deberán desarrollar el trazado de carriles bici, en los ejes viarios principales y de acuerdo con el diseño general de una red de carriles bici que establezca el Ayuntamiento.

Entre las dotaciones de infraestructuras técnicas de las obras de urbanización se deberán incluir además que las establecidas en la legislación urbanística, la instalación de gas natural, y la instalación de fibra óptica en la red de telecomunicaciones.

Todas estas infraestructuras cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

Artículo 5.17. Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada, caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 5.18. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. En el suelo urbano, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen por el Ayuntamiento mediante instrumento que corresponda.

3. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer de subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

4. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 5.19. Alumbrado.

1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán.

- Vías principales 20 Lux.
- Vías secundarias e industriales 15 Lux.
- Plazas, paseos y calles peatonales 15 Lux.

El coeficiente de uniformidad será superior a cero con tres (0,3) en las Vías principales y superior a cero con veinticinco (0,25) en el resto.

2. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

3. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel e iluminación en los primeros quince (15) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras.

En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

4. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento.

Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

5. La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatro con cinco (4,5) metros.

7. Todos los focos de alumbrado público llevarán incorporados sistemas de captación de energía solar, mediante paneles fotovoltaicos, y sistemas de lámparas de bajo consumo.

TÍTULO 6

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO

CAPÍTULO I

Determinaciones Generales

Artículo 6.1. Definición.

Son las que, junto a las generales que se establecen en los Capítulos III y IV, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 6.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación.

Artículo 6.3. Alteración de las Condiciones Particulares.

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrá alterar la posición, volumen y forma de la edificación, siempre que no suponga perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes y no se supere el aprovechamiento urbanístico máximo de la parcela o parcelas.

Artículo 6.4. Alineaciones y Rasantes.

1. En lo que no resulten expresamente modificadas a través de Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

2. Las nuevas alineaciones que se establecen en la documentación gráfica urbanísticas se definen geométricamente de tres formas:

- a) Por separación entre edificaciones mediante cota expresada en metros.
- b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.
- c) Por prolongación de alineación existente.

Artículo 6.5. División del Área de Ordenación.

En función de los objetivos diferentes que la presente Modificación de las NNSS persigue en cada lugar y de sus usos característicos, el Suelo Urbano se ha dividido en cinco (5) zonas de la forma siguiente:

- Ordenanza núm. 1. Residencial Unifamiliar. R1.
- Ordenanza núm. 2. Residencial Unifamiliar. R2.
- Ordenanza núm. 3. Residencial Plurifamiliar R3.
- Ordenanza núm. 4. Residencial Plurifamiliar R4.
- Ordenanza núm. 5. Equipamiento Público.

Las condiciones de uso, y edificación de los sistemas locales, incluyendo los sistemas de gestión o titularidad privada, se recogen en el Título III «Normas Generales de Usos».

CAPÍTULO II

Ordenanza Núm. 1 Residencial Unifamiliar R1

Artículo 6.6. Ámbito y Tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas con el uso «Residencial Unifamiliar R1».
2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar pareada, generando espacios libres de parcela, en tres de los linderos, generalmente ajardinados.

Sección 1.ª Condiciones de Uso

Artículo 6.7. Uso Característico.

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 6.8. Usos Compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Terciario:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Comercio.
 - Oficinas
- b) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público.
- c) Garaje.

Se debe reservar en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

Sección 2.ª Condiciones de la Edificación

Artículo 6.9. Condiciones de la Parcela.

Todas las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor de la Modificación de las NNSS serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes para cada uno de los niveles considerados:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: Diez (10) metros. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

- b) Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 6.10. Posición de la Edificación.

La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior o de los distintos linderos será la siguiente:

- Tres (3) metros a cualquiera de los linderos, con la excepción de uno de los linderos donde se parea la edificación con la colindante.

Excepcionalmente, y por acuerdo notarial de los colindantes se autorizarán construcciones de una sola planta y tres metros de altura máxima, adosadas al lindero trasero de la parcela, con un máximo de 25 m² de superficie, que computará a efectos de aprovechamiento.

Artículo 6.11. Ocupación de la Parcela.

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al sesenta por ciento (60%).

Artículo 6.12. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en el cero con sesenta (0,60) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.
2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino.

Artículo 6.13. Altura de la Edificación.

1. La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a un (1,00) metro sobre la rasante oficial en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.
2. Sobre la última planta permitida se consienten áticos con una superficie máxima construida del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez con cincuenta (10,50) metros, y se produzca un retranqueo mínimo de tres (3,00) metros respecto a la fachada delantera del edificio. Se permiten las piezas habitables bajo cubierta, siempre que la altura de cumbre no sobrepase los diez con cincuenta (10,50) metros.

Artículo 6.14. Condiciones Estéticas.

1. En todas las parcelas en que se efectúen obras de reforma y ampliación, siempre que no se supere el aprovechamiento máximo y se cumplan el resto de condiciones de la edificación, será necesaria la formulación de un proyecto con definición y justificación de la integración de los nuevos volúmenes proyectados en relación con los de la vivienda pareada vecina.
2. Excepcionalmente y mediante acuerdo notarial con el colindante, se permiten las construcciones auxiliares que deberán disponerse exclusivamente adosadas al lindero trasero y no podrán exceder de una planta ni tres (3) metros de altura ni ocupar más del diez (10) por ciento de la superficie de parcela computado a efectos de edificabilidad.
3. Será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos con cincuenta (2,50) metros de altura, en linderos de fachada, y con cerramientos opacos hasta la misma altura en el resto de linderos.
4. Todas las medianeras tendrán tratamiento de fachada.

CAPÍTULO III

Ordenanza Núm. 2 Residencial Unifamiliar R2

Artículo 6.15. Ámbito y Tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas con el uso «Residencial Unifamiliar R2».

2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar adosada, formando agrupaciones, con la circunstancia de que cada tipo de agrupación de viviendas constituye una unidad morfológica que debe mantenerse en los distintos procesos edificatorios y parcelarios con independencia de que cada vivienda tenga acceso directo individualizado desde la vía pública.

Sección 1.ª Condiciones de Uso

Artículo 6.16. Uso Característico.

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 6.17. Usos Compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio.
- Oficinas

b) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público.

c) garaje.

Se debe reservar en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

Sección 2.ª Condiciones de la Edificación

Artículo 6.18. Condiciones de la Parcela.

Todas las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor de la Modificación de las NNSS serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes para cada uno de los niveles considerados:

a) Longitud mínima del lindero frontal: Seis (6) metros. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

b) Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.

Artículo 6.19. Posición de la Edificación.

La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior o de los distintos linderos será la siguiente:

Tres (3) metros a los linderos frontal y trasero, pudiendo adosarse a cualquiera de los linderos laterales, donde se adosa la edificación con la colindante.

Excepcionalmente, y por acuerdo notarial de los colindantes se autorizarán construcciones de una sola planta y tres metros de altura máxima, adosadas al lindero trasero de la parcela, con un máximo de 12 m² de superficie, que computará a efectos de aprovechamiento.

Artículo 6.20. Ocupación de la Parcela.

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al ochenta por ciento (80%).

Artículo 6.21. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en un (1,00) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela neta.

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino.

Artículo 6.22. Altura de la Edificación.

1. La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a un (1,00) metro sobre la rasante oficial en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

2. Sobre la última planta permitida se consienten áticos con una superficie máxima construida del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez con cincuenta (10,50) metros, y se produzca un retranqueo mínimo de tres (3,00) metros respecto a la fachada delantera del edificio. Se permiten las piezas habitables bajo cubierta, siempre que la altura de cumbre no sobrepase los diez con cincuenta (10,50) metros.

Artículo 6.23. Condiciones Estéticas.

1. En todas las parcelas en que se efectúen obras de reforma y ampliación, siempre que no se supere el aprovechamiento máximo y se cumplan el resto de condiciones de la edificación, será necesaria la formulación de un proyecto con definición y justificación de la integración de los nuevos volúmenes proyectados en relación con los del resto de la hilera de la que forma parte la vivienda.

2. Excepcionalmente y mediante acuerdo notarial con el colindante, se permiten las construcciones auxiliares que deberán disponerse exclusivamente adosadas al lindero trasero y no podrán exceder de una planta ni tres (3) metros de altura ni ocupar más del diez (10) por ciento de la superficie de parcela computado a efectos de edificabilidad.

3. Será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanas hasta dos con cincuenta (2,50) metros de altura, en linderos de fachada, y con cerramientos opacos hasta la misma altura en el resto de linderos.

4. Todas las medianeras tendrán tratamiento de fachada.

CAPÍTULO IV

Ordenanza Núm. 3 Residencial Plurifamiliar R3

Artículo 6.24. Ámbito y Características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del suelo Zonas y Sistemas con el uso «Residencial Plurifamiliar R3».

2. Corresponde a agrupaciones de edificaciones abiertas de vivienda plurifamiliar, en bloques aislados de baja altura y densidad, donde mediante la fórmula de división horizontal se puede llegar incluso a la agrupación de viviendas unifamiliares, con elementos comunes de la parcela tales como aparcamientos, accesos, servicios comunes, y donde al menos el cincuenta por ciento de la parcela queda libre de edificación destinada a áreas ajardinadas comunes de la finca.

Sección 1.ª Condiciones de Uso

Artículo 6.25. Usos Característicos.

El uso característico en todos los casos es el residencial colectivo.

Artículo 6.26. Usos Compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Industrial en primera categoría.
- b) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio.

- Oficinas
- Hostelería.

- c) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público.
- d) Aparcamiento.

Sección 2.ª Condiciones de la Edificación

Artículo 6.27. Condiciones de la Parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: veinticinco (25) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: seis mil (6.000) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 6.28. Posición de la Edificación.

1. La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 30% en todas las plantas.
2. La ocupación bajo rasante podrá ser del 50% en todos los casos.
3. El espacio libre de parcela se destinará a zona ajardinada al menos en la mitad de su superficie.
4. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a un tercio de su altura.
5. En cada planta las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de tres metros, excepto de los linderos de fachada, en que la edificación podrá llegar a materializarse sobre la alineación exterior.
6. La edificación podrá disponerse sobre el lindero de fachada o bien retranqueada como mínimo 3 metros, siempre que el criterio sea aplicado mediante el diseño de un único proyecto de edificación sobre la manzana. En caso de que la parcela sea inferior a la manzana, se tramitará un estudio de detalle conjunto para la ordenación de volúmenes uniforme en la manzana.
7. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 6.29. Altura de la Edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece en un máximo de tres (3) plantas y diez con cincuenta (10,50) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante oficial en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio, o en caso de no alineación a vial de la rasante natural del terreno.
2. Sobre la altura máxima se autorizan piezas no habitables bajo cubierta, siempre que la altura de cumbrera no sobrepase los 3 m de altura respecto a la altura máxima. Estos espacios se computarán a efectos de edificabilidad a partir de una altura libre interior de 1,50 m. También sobre la altura máxima se autorizarán los castilletes de escaleras y ascensores así como el resto de instalaciones técnicas de los edificios podrán sobresalir por encima de la altura máxima, con una altura no superior a 3 m y una ocupación máxima del 10% de la planta inferior.
3. Las edificaciones por encima de la altura máxima computarán a efectos de aprovechamiento.

Artículo 6.30. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en cero con setenta y dos (0,72) metros

cuadrados por metro cuadrado de parcela neta. Se podrá destinar como mínimo un coeficiente de cero con quince (0,15) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela a usos compatibles, tanto en ubicación de planta baja, como en edificio diferenciado dentro de la parcela, con las condiciones establecidas para cada uso en las Normas de Usos.

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino

Artículo 6.31. Dotación de Aparcamiento.

A todos los edificios calificados con esta Ordenanza les será de aplicación la dotación de aparcamiento establecida en las Normas Generales de Usos y Normas Generales de Edificación. Dicha reserva se dispondrá de manera colectiva para el conjunto de cada grupo de edificaciones, y necesariamente en sótano.

Artículo 6.32. Condiciones Estéticas.

1. Será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos con cincuenta (2,50) metros de altura, en linderos de fachada, y con cerramientos opacos hasta la misma altura en el resto de linderos.
2. Se admitirán los retranqueos y vuelos de cuerpos cerrados con las limitaciones que se establecen en las Normas Generales de Edificación.

CAPÍTULO V

Ordenanza Núm. 4 Residencial Plurifamiliar R4

Artículo 6.33. Ámbito y Características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del suelo Zonas y Sistemas con el uso «Residencial Plurifamiliar R4».
2. Corresponde a agrupaciones de edificaciones abiertas de vivienda plurifamiliar, en bloques aislados de baja altura y densidad, donde mediante la fórmula de división horizontal se puede llegar incluso a la agrupación de viviendas unifamiliares, con elementos comunes de la parcela tales como aparcamientos, accesos, servicios comunes, y donde al menos el cincuenta por ciento de la parcela queda libre de edificación destinada a áreas ajardinadas comunes de la finca.

Sección 1.ª Condiciones de Uso

Artículo 6.34. Usos Característicos.

El uso característico en todos los casos es el residencial colectivo.

Artículo 6.35. Usos Compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Industrial en primera categoría.
- b) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio.
- Oficinas
- Hostelería.

- c) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público.
- d) Aparcamiento.

Sección 2.ª Condiciones de la Edificación

Artículo 6.36. Condiciones de la Parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: cincuenta (50) metros.

b) Superficie mínima de parcela: diez mil (10.000) metros cuadrados

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 6.37. Posición de la Edificación.

1. La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 30% en todas las plantas.

2. La ocupación bajo rasante podrá ser del 50% en todos los casos.

3. El espacio libre de parcela se destinará a zona ajardinada al menos en la mitad de su superficie.

4. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a un tercio de su altura.

5. En cada planta las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de tres metros, excepto de los linderos de fachada, en que la edificación podrá llegar a materializarse sobre la alineación exterior.

6. La edificación podrá disponerse sobre el lindero de fachada o bien retranqueada como mínimo 3 metros, siempre que el criterio sea aplicado mediante el diseño de un único proyecto de edificación sobre la manzana. En caso de que la parcela sea inferior a la manzana, se tramitará un estudio de detalle conjunto para la ordenación de volúmenes uniforme en la manzana.

7. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 6.38. Altura de la Edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece en un máximo de dos (2) plantas y siete (7,00) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante oficial en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio, o en caso de no alineación a vial de la rasante natural del terreno.

2. Sobre la altura máxima se autorizan piezas habitables bajo cubierta, siempre que la altura de cumbre no sobrepase los 3 m de altura respecto a la altura máxima. Estos espacios se computarán a efectos de edificabilidad a partir de una altura libre interior de 1,50 m. También sobre la altura máxima se autorizarán áticos, con una altura máxima de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura máxima. El ático deberá ocupar como máximo un 75% de la última planta, para tener esta consideración, siendo su retranqueo libre respecto a las fachadas del resto de plantas. Los castilletes de escaleras y ascensores así como el resto de instalaciones técnicas de los edificios no podrán sobresalir por encima de la altura máxima, en la que se incluye el ático.

3. Las edificaciones por encima de la altura máxima computarán a efectos de aprovechamiento

Artículo 6.39. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en cero con setenta y dos (0,72) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta, para las parcelas 15, 17 y 18; y en cero con sesenta y tres (0,63) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta, para la parcela 19. En este último caso, se podrá destinar como máximo un coeficiente de cero con quince (0,15) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela a usos compatibles, tanto en ubicación de planta baja como en edificio diferenciado dentro de la parcela, con las condiciones establecidas para cada uso en las Normas de Usos.

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino.

Artículo 6.40. Dotación de Aparcamiento.

A todos los edificios calificados con esta Ordenanza les será de aplicación la dotación de aparcamiento establecida en las Normas Generales de Usos y Normas Generales de Edificación. Dicha reserva se dispondrá de manera colectiva para el conjunto de cada grupo de edificaciones, y necesariamente en sótano.

Artículo 6.41. Condiciones Estéticas.

1. Será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos con cincuenta (2,50) metros de altura, en linderos de fachada, y con cerramientos opacos hasta la misma altura en el resto de linderos.

2. Se admitirán los retranqueos y vuelos de cuerpos cerrados con las limitaciones que se establecen en las Normas Generales de Edificación.

CAPÍTULO VI

Ordenanza Núm. 5 Equipamientos Públicos

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 6.42. Definición.

1. Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en los planos Calificación del Suelo y Sistemas, con el uso de Equipamiento Público.

2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a diversos de equipamiento, cuyo régimen de titularidad y gestión son públicos, como actividades propias a los sistemas locales de equipamiento público.

3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

A) Educativo. Comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Preescolar, Enseñanzas Primaria, Enseñanza Secundaria y Enseñanzas Medias, así como tales actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc).

B) Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la práctica de la cultura física y los deportes.

C) Sistemas de Interés Público y Social: Comprende todas las actividades relacionadas en el epígrafe correspondiente de las Normas generales de Usos.

Artículo 6.43. Uso Característico.

El uso característico es el de equipamiento.

Artículo 6.44. Usos Compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.

- Comercio.

- Recreativo.

- Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.28.3.

b) vivienda unifamiliar en régimen de guardería.

Artículo 6.45. Condiciones de Edificación.

1. Las edificaciones con destino a Equipamiento Público se ajustarán en la medida de lo posible a las condiciones gene-

rales de edificación y a las condiciones particulares de la zona en que se localice, permitiéndose el máximo de flexibilidad en el diseño de las edificaciones para su mejor adaptación al fin social al que se destinen. Serán de aplicación las siguientes normas.

2. En zonas donde las edificaciones deban alinearse al vial se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El número de plantas no excederá de 2, y la altura de ocho (8) metros.

b) La ocupación podrá llegar al cien por cien (100%) de la parcela.

c) Se materializará la alineación a fachada, bien con la edificación bien con cerramiento de parcela en caso de que se retranque la misma en cuyo caso se acondicionarán las medianeras de las parcelas colindantes.

3. Si la edificación se ubicara en cualquier otra zona se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El número de plantas no excederá de 2, y la altura de ocho (8) metros.

b) La ocupación no superará el 60% de su superficie de parcela.

Artículo 6.46. Dotación de Aparcamientos.

1. Los usos de equipamientos y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, salvo cuando resulte un número de plazas inferior a diez (10), en cuyo caso quedarán exentos de esta condición.

2. En aquellos casos que puede presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada veinticinco (25) personas de capacidad. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamiento de automóviles se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.

3. Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que puedan ser asimilados.

Sevilla, 14 de diciembre de 2007.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN

ORDEN de 15 de febrero de 2007, por la que se aprueba las denominaciones específicas de los Centros de Educación Permanente y Secciones de Educación Permanente de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Decreto 196/2005, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico de los Centros de Educación Permanente establece en su artículo 4 la denominación específica de estos centros que apruebe la Consejería de Educación, a propuesta de los Consejos de Centros.

Por otra parte, el citado Decreto 196/2005, indica en el punto 3 de su disposición adicional segunda, que las Secciones de Educación Permanente tendrán la denominación específica que apruebe la Consejería de Educación, a propuesta del Consejo del Centro de Educación Permanente al que se encuentren adscritas.

Vista la mencionada normativa, y habida constancia de la documentación y expedientes de los Consejos de Centros en la Dirección General de Formación Profesional y Educación Permanente, esta Consejería de Educación

HA DISPUESTO

Artículo único. Denominación específica.

Aprobar y publicar la denominación específica de los Centros de Educación Permanente y Secciones de Educación Permanente de acuerdo con lo que se relaciona en el Anexo I de la presente Orden.

Disposición Final Primera. Desarrollo de la presente Orden.

Se autoriza a la Dirección General de Formación Profesional y Educación Permanente a dictar cuantos actos resulten necesarios para la aplicación de la presente Orden.

Disposición Final Segunda. Entrada en vigor.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 15 de febrero de 2007

CÁNDIDA MARTÍNEZ LÓPEZ
Consejera de Educación

A N E X O

Provincia de Almería		Municipio
Centro: 04500775 Denominación específica:	Centro de Educación Permanente Centro de Educación Permanente Retamar	Almería
Centro: 04500660 Denominación específica:	Centro de Educación Permanente Centro de Educación Permanente Barrio Alto	Almería
Secciones adscritas:		
04500179 Denominación específica:	Sección de Educación Permanente Sección de Educación Permanente Canjáyar	Canjáyar
04500209 Denominación específica:	Sección de Educación Permanente Sección de Educación Permanente Ohanes	Ohanes