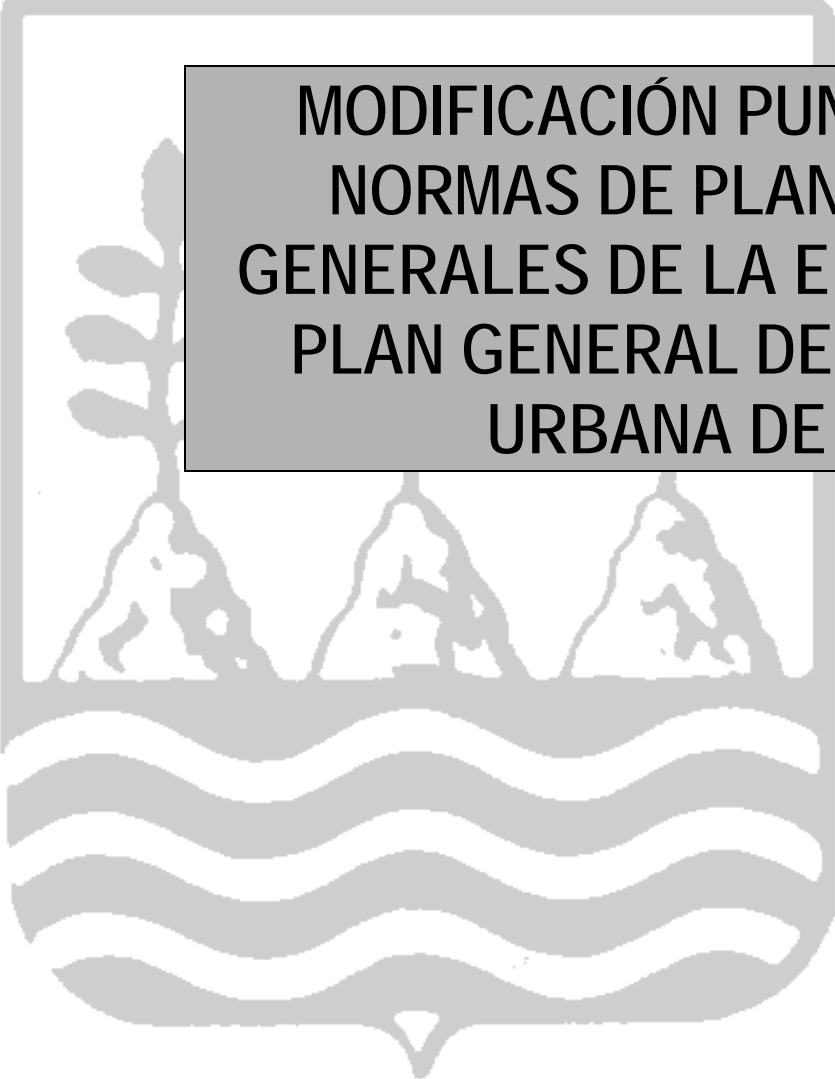




**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALBOX
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS
NORMAS DE PLANEAMIENTO Y
GENERALES DE LA EDIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE ALBOX**

Documento para la Aprobación Definitiva.
Febrero de 2009.

1. ANTECEDENTES.

En el momento de la redacción de este documento, el planeamiento vigente en el municipio de Albox, es el siguiente:

- Plan General de Ordenación Urbana de Albox, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada con fecha 4 de Marzo de 1.983.
- Modificación Puntual del P.G.O.U. redactada por D. Rafael Alonso Conchillo y aprobada definitivamente el 23 de Diciembre de 1.991, la cual introdujo un nuevo plano de alineaciones y alturas.
- Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Albox a la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 31 de Octubre de 2.008.

Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Albox, se ha procedido a la redacción de esta Modificación Puntual de las Normas de Planeamiento y Normas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Albox.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objeto de esta Modificación Puntual es refundir en un solo documento la normativa original del P.G.O.U., aprobado en 1.983 y los artículos presentes en la Modificación Puntual del P.G.O.U., aprobada en 1.991, así como adaptar e introducir ciertos parámetros para dar respuesta a las necesidades y dudas que se han venido planteando durante los últimos 25 años.

En relación a las normas de planeamiento, las modificaciones se centran en:

- Reformular e introducir las condiciones particulares para cada una de las zonas existentes en el suelo urbano.
- Reformular e introducir las condiciones generales de uso de las diferentes zonas de equipamientos y espacios libres, estableciendo unas condiciones particulares para cada uno de ellos.
- Establecer la normativa de aplicación en el suelo urbanizable hasta la aprobación de las correspondientes figuras de planeamiento.
- Reformular las condiciones para el suelo no urbanizable, eliminando todos aquellos artículos que han quedado obsoletos en cuanto a normativa y funcionalidad y adoptando como válidos los parámetros establecidos en la Normas subsidiarias de planeamiento municipal y complementarias en suelo no urbanizable de ámbito provincial.

En relación a las normas de generales de la edificación, las modificaciones se centran en:

- Adaptar las normas para la presentación de proyectos de edificación a la normativa vigente.
- Reformular las condiciones generales de volumen e higiénicas, aclarando aquellos puntos que más dudas plantean dentro de la normativa vigente.
- Reformular las condiciones generales de uso, introduciendo nuevos usos no recogidos en la normativa vigente.

3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.

Las determinaciones incluidas en esta Modificación Puntual afectan solamente a la ordenación pormenorizada, ya que en base a lo establecido en el artículo 10 de Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sólo se modifican los siguientes parámetros:

- En el suelo urbano consolidado, se determinan los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
- En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, las medidas a adoptar hasta que se apruebe la correspondiente figura de planeamiento y se complete la urbanización.
- La normativa de aplicación a las categorías de suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable que no son objeto de especial protección.

En cuanto a la ordenación estructural, esta Modificación Puntual no altera los parámetros vigentes en referencia a ninguno de los aspectos recogidos en el artículo 10 de Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- No altera la clasificación vigente en todo el término municipal.
- No introduce ninguna determinación en cuanto a la reserva de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- No establece la creación de nuevos sistemas generales.
- No modifica los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano o del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- No establece los usos incompatibles, las condiciones para proceder a su sectorización o los criterios de disposición de los sistemas generales para el suelo urbanizable no sectorizado.
- No modifica la delimitación o el aprovechamiento medio de las áreas de reparto en el suelo urbanizable.
- No establece ninguna definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
- No modifica la normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes, la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, ni tampoco la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

4. MODIFICACIONES REALIZADAS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL TRAS EL PERIODO DE EXPOSICIÓN AL PÚBLICO Y LA EMISIÓN DEL PRECEPTIVO INFORME POR PARTE DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Las determinaciones incluidas en esta Modificación Puntual con respecto al documento de aprobación inicial han sido:

- En los artículos III.2.1.4.2 y III.2.1.4.3, se han modificado los parámetros de parcela mínima y ocupación de la parcela para cumplir con lo establecido en la Adaptación Parcial del PGOU de Albox en lo referente a densidad máxima y edificabilidad global para esta zona del municipio.
- Los artículos III.3.1.2, III.3.2.2 y III.3.3.2 se han adaptado a lo establecido en el artículo 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el sentido de no permitir parcelaciones urbanísticas según la clasificación del suelo.
- En el artículo III.4.2 se han incluido los criterios para la consideración de parcelación urbanística según el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, al objeto de no permitir dicha parcelación urbanística en el suelo no urbanizable.
- Se ha corregido el artículo IV.2.5 referente a los garajes, estableciendo de manera clara los criterios para su exención así como la justificación de la compensación económica al Ayuntamiento.
- En el artículo IV.3.1.2, se ha establecido que las condiciones mínimas de las viviendas coincidan con las establecidas para las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, siendo de aplicación en la actualidad la Orden de 21 Julio de 2.008, sobre normativa técnica de diseño y calidad.

Albox, Febrero de 2.009.

Pedro García Alfonso. Arquitecto.
Iván Martínez Granados. Ingeniero Industrial.

III.	NORMAS DE PLANEAMIENTO.....	3
III.1.	GENERALIDADES.....	3
III.2.	SUELO URBANO.....	4
III.2.1.	SUELO URBANO DE USO RESIDENCIAL.....	5
III.2.1.1.	ZONA DE CASCO VIEJO.....	6
III.2.1.2.	ZONA DE EDIFICACIÓN CERRADA.....	8
III.2.1.3.	ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.....	10
III.2.1.4.	ZONA DEL LLANO DE LOS OLLERES.....	11
III.2.2.	SUELO URBANO DE USO MIXTO INDUSTRIA Y VIVIENDA.....	13
III.2.2.1.	CONDICIONES DE USO.....	13
III.2.2.2.	PARCELA MÍNIMA.....	13
III.2.2.3.	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	13
III.2.2.4.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	14
III.2.3.	SUELO URBANO DE USO INDUSTRIAL.....	15
III.2.3.1.	CONDICIONES DE USO.....	15
III.2.3.2.	PARCELA MÍNIMA.....	15
III.2.3.3.	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	15
III.2.3.4.	RESERVA DE APARCAMIENTOS.....	16
III.2.3.5.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	16
III.2.4.	SUELO URBANO DE USO ESPACIOS LIBRES.....	17
III.2.4.1.	CONDICIONES DE USO.....	17
III.2.5.	SUELO URBANO DE USO EQUIPAMIENTOS.....	18
III.2.5.1.	ZONA DE USO DOCENTE.....	19
III.2.5.2.	ZONA DE USO DEPORTIVO.....	20
III.2.5.3.	ZONA DE USO ASISTENCIAL-SANITARIO.....	21
III.2.5.4.	ZONA DE USO CULTURAL.....	22
III.2.5.5.	ZONA DE USO RELIGIOSO.....	23
III.2.5.6.	ZONA DE USO ADMINISTRATIVO.....	24
III.2.5.7.	ZONA DE USO SOCIAL.....	25
III.2.5.8.	ZONA DE USO COMERCIAL.....	26
III.3.	SUELO URBANIZABLE.....	28
III.3.1.	SUELO URBANIZABLE ORDENADO.....	29
III.3.1.1.	CONDICIONES DE USO.....	29
III.3.1.2.	PARCELA MÍNIMA.....	29
III.3.1.3.	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	29
III.3.2.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	30
III.3.2.1.	CONDICIONES DE USO.....	30
III.3.2.2.	PARCELA MÍNIMA.....	30
III.3.2.3.	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	30
III.3.3.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....	31
III.3.3.1.	CONDICIONES DE USO.....	31
III.3.3.2.	PARCELA MÍNIMA.....	31
III.3.3.3.	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	31
III.4.	SUELO NO URBANIZABLE.....	32
III.4.1.	CONDICIONES DE USO.....	32
III.4.2.	PARCELA MÍNIMA.....	32
III.4.3.	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	32
III.4.3.1.	OCUPACIÓN DE LA PARCELA.....	32
III.4.3.2.	SEPARACIÓN A LINDEROS Y OTRAS EDIFICACIONES.....	32
III.4.3.3.	ALTURA MÁXIMA.....	32
III.4.4.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	33
III.4.4.1.	FACHADAS.....	33
III.4.4.2.	CUBIERTAS.....	33
III.4.4.3.	CERRAMIENTOS DE FINCAS.....	33
III.4.4.4.	MOVIMIENTOS DE TIERRA.....	34
III.4.4.5.	CARTELES Y ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN.....	34
III.4.4.6.	SANEAMIENTO.....	34
III.4.4.7.	ACCESO RODADO A LAS EDIFICACIONES.....	35
IV.	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	36
IV.1.	NORMAS PARA PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.....	37

IV.1.1.	DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.....	37
IV.1.2.	FORMAS DE REALIZAR LA EDIFICACIÓN.....	37
IV.1.3.	CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS.	37
IV.1.3.1.	OBRAS DE NUEVA PLANTA Y DE REFORMA.	37
IV.1.3.2.	OBRAS MENORES.....	38
IV.1.3.3.	OBRAS DE CONSERVACIÓN.....	38
IV.1.3.4.	PEQUEÑAS CONSTRUCCIONES, QUIOSCOS EN VÍA PÚBLICA.	39
IV.1.3.5.	VALLAS Y ANDAMIOS.	39
IV.1.4.	RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS.	40
IV.1.5.	FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS.	40
IV.2.	CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.	42
IV.2.1.	ALINEACIÓN.....	42
IV.2.2.	ALTURAS.....	42
IV.2.3.	FACHADAS Y MEDIANERÍAS.	44
IV.2.4.	SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	44
IV.2.5.	GARAJES.....	44
IV.2.6.	PATIOS.	45
IV.2.7.	PATIOS DE MANZANA.....	45
IV.2.8.	CHIMENEAS DE VENTILACIÓN.....	45
IV.2.9.	CONDICIONES DE LOS LOCALES.....	45
IV.2.10.	PORTALES.	45
IV.2.11.	ESCALERAS.....	46
IV.2.12.	APARATOS ELEVADORES.	46
IV.2.13.	CORNISAS, BALCONES Y ELEMENTOS DECORATIVOS.....	46
IV.2.14.	TERRAZAS ENTRANTES.	46
IV.2.15.	CUERPOS VOLADOS CERRADOS.....	46
IV.2.16.	PROTECCIÓN DE LOS HUECOS.....	47
IV.2.17.	AISLAMIENTOS.....	47
IV.2.18.	DOTACIÓN DE SERVICIOS.....	47
IV.3.	CONDICIONES GENERALES DE USO.....	48
IV.3.1.	USO RESIDENCIAL.....	49
IV.3.1.1.	TIPOLOGÍAS DEL USO RESIDENCIAL.....	49
IV.3.1.2.	CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL.	50
IV.3.2.	USO INDUSTRIAL.....	50
IV.3.2.1.	TIPOLOGÍAS DEL USO INDUSTRIAL.....	51
IV.3.2.2.	CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL.....	53
IV.3.2.3.	REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL.	55
IV.3.3.	USO TERCIARIO.	56
IV.3.3.1.	TIPOLOGÍAS DEL USO TERCIARIO.	56
IV.3.3.2.	CONDICIONES PARA EL USO COMERCIO Y OFICINAS.....	59
IV.3.3.3.	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL USO RECREATIVO, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.	61
IV.4.	CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.	62
IV.4.1.	TENDIDOS AÉREOS.....	62
IV.5.	LICENCIAS.	63
IV.5.1.	OBRAS SIN LICENCIA.	63
IV.5.2.	CÉDULA URBANÍSTICA.....	63
IV.5.3.	SOLICITUD DE LICENCIAS.	63
IV.5.4.	CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.	63
IV.5.5.	LICENCIAS SIN EFECTO.....	63

III. NORMAS DE PLANEAMIENTO.

III.1. GENERALIDADES.

Las presentes Normas abarcan a la totalidad del Termino Municipal de Albox, desarrollándose en diversos apartados que determinan la forma de actuación para cada tipología específica de suelo.

El orden de exposición respeta los tres grandes grupos de clasificación del suelo, es decir:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

III.2. SUELO URBANO.

En el suelo urbano, se contempla la normativa para las siguientes zonas:

- Suelo urbano de uso residencial.
- Suelo urbano de uso mixto de industria y vivienda.
- Suelo urbano de uso industrial.
- Suelo urbano de uso espacios libres.
- Suelo urbano de uso equipamientos.

III.2.1. SUELO URBANO DE USO RESIDENCIAL.

Comprende las siguientes zonas:

- Zona de Casco Viejo.
- Zona de Edificación Cerrada.
- Zona de Edificación Abierta.
- Zona del Llano de los Olleres.

III.2.1.1. ZONA DE CASCO VIEJO.

Corresponde a la zona Barrio de San Antonio, identificada como tal en el plano de usos globales de la *Adaptación Parcial del P.G.O.U. a la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística, aprobada definitivamente el 31 de Octubre de 2.008.*

III.2.1.1.1. CONDICIONES DE USO.

Uso predominante:

- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

Usos compatibles:

- Uso Industrial. Únicamente actividades de producción de productos de consumo doméstico de 1ª Categoría, con situación en planta baja y superficie máxima construida de 100 m².
- Usos Terciarios. Recreativo y Hostelería, con capacidad menor a 500 personas.
- Resto de Usos Terciarios.

III.2.1.1.2. PARCELA MÍNIMA.

A los efectos de futuras segregaciones de parcelas existentes, la parcela mínima será de 60 m², con un ancho de fachada no menor de 5 m.

III.2.1.1.3. CONDICIONES DE VOLUMEN.

III.2.1.1.3.1. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Para aquellas parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación de estas normas cuya superficie sea menor de 160 m²:

- Ocupación en planta baja: 100 % del solar.
- Ocupación en el resto de plantas: 100 % del solar.

Para aquellas parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación de estas normas cuya superficie esté comprendida entre 160 m² y 200 m²:

- Ocupación en planta baja: 100 % del solar.
- Ocupación en el resto de plantas: Un máximo de 160 m².

Para el resto de parcelas:

- Ocupación en planta baja: 100 % del solar.
- Ocupación en el resto de plantas: 80 % del solar.

III.2.1.1.3.2. ALTURA MÁXIMA.

El número máximo de plantas se corresponde con lo establecido en el plano de alturas de la modificación del Plan General de Ordenación redactada por D. Rafael Alonso Conchillo, aprobada definitivamente el 28 de Noviembre de 1.991.

Para todas las plantas, se establece que la altura medida entre caras superiores de dos forjados consecutivos estará comprendida entre 3,00 y 3,50 m.

III.2.1.1.3.3. EDIFICACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Se autoriza la construcción de una planta ático siempre y cuando la misma quede dentro del ángulo a 45° trazado desde la arista superior del último forjado en la alineación oficial (Figura 1)

Se podrán construir cámaras, siempre que su altura en la alineación oficial sea menor de 1,50 m sobre la arista superior del último forjado y quede retranqueada dentro del ángulo a 30° trazado desde el punto de la alineación oficial a partir del cual arranca el forjado de la cámara (Figura 1).

La altura máxima de la cara superior del forjado de esta planta ático o cámara será de 3 m con respecto al nivel superior del último forjado.

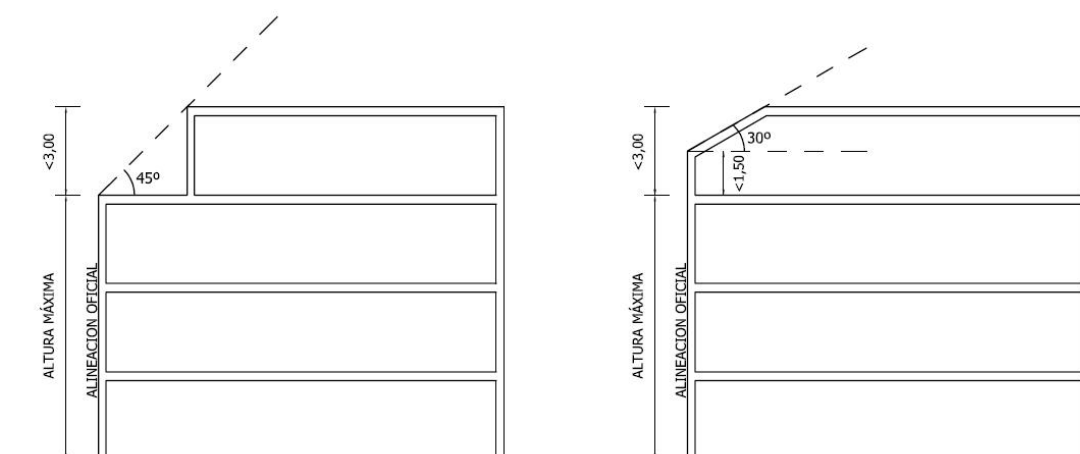


Figura 1 Construcciones por encima de la altura máxima: áticos (izquierda) y cámaras (derecha)

Sobre la planta ático o cámara, se autoriza la construcción de cajas de escalera y ascensores con una altura máxima de 3 m, siempre y cuando queden retranqueadas dentro del ángulo a 45° trazado desde la arista superior del último forjado en la alineación oficial. También se podrán construir depósitos de agua y antepechos de terraza con una altura máxima de 1,20 m.

III.2.1.1.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las cornisas, balcones y elementos decorativos seguirán la forma tradicional, utilizándose de antepecho, tanto frontal como lateral, baranda de forja. El vuelo de estos elementos no será mayor del 10% del ancho de la calle, no superando en ningún caso los 50 cm.

La longitud de los balcones no superará los 2 m y su espesor máximo será de 20 cm. No se permitirán cuerpos volados cerrados.

En las fachadas se utilizarán revocos de color blanco o similar, al menos en un 80% de su superficie. Los huecos de fachada serán de carácter vertical y entonarán con las características de las edificaciones existentes en la zona.

La cubierta será de teja de color tradicional en un 50 % de la planta del edificio, situándose siempre en aquellas zonas visibles desde la fachada. La inclinación de la cubierta no sobrepasará el 50%.

Las vallas de cerramiento de los solares no edificados, deberán ser de fábrica y tener el mismo tratamiento que las fachadas, estando como mínimo enfoscadas y pintadas.

III.2.1.2. ZONA DE EDIFICACIÓN CERRADA.

Corresponde a la zona central del municipio donde se sitúan los edificios en manzana cerrada con patios de parcela o de manzana, identificada como tal en el plano de usos globales de la *Adaptación Parcial del P.G.O.U. a la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística, aprobada definitivamente el 31 de Octubre de 2.008.*

III.2.1.2.1. CONDICIONES DE USO.

Uso predominante:

- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

Usos compatibles:

- Uso Industrial. Únicamente de 1ª Categoría, con situación en planta baja.
- Usos Terciarios.

III.2.1.2.2. PARCELA MÍNIMA.

A los efectos de futuras segregaciones de parcelas existentes, la parcela mínima será de 60 m², con un ancho de fachada no menor de 5 m.

III.2.1.2.3. CONDICIONES DE VOLUMEN.

III.2.1.2.3.1. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Para aquellas parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación de estas normas cuya superficie sea menor de 160 m²:

- Ocupación en planta baja: 100 % del solar.
- Ocupación en el resto de plantas: 100 % del solar.

Para aquellas parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación de estas normas cuya superficie esté comprendida entre 160 m² y 200 m²:

- Ocupación en planta baja: 100 % del solar.
- Ocupación en el resto de plantas: Un máximo de 160 m².

Para el resto de parcelas:

- Ocupación en planta baja: 100 % del solar.
- Ocupación en el resto de plantas: 80 % del solar.

III.2.1.2.3.2. ALTURA MÁXIMA.

El número máximo de plantas se corresponde con lo establecido en el plano de alturas de la *Modificación del Plan General de Ordenación redactada por D. Rafael Alonso Conchillo, aprobada definitivamente el 28 de Noviembre de 1.991.*

En la planta baja, se establece que la altura medida entre las caras superiores de los forjados estará comprendida entre 3,00 y 4,00 m.

Para el resto de plantas, se establece que la altura medida entre caras superiores de dos forjados consecutivos estará comprendida entre 3,00 y 3,50 m.

III.2.1.2.3.3. EDIFICACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Se autoriza la construcción de una planta ático siempre y cuando la misma quede dentro del ángulo a 45° trazado desde la arista superior del último forjado en la alineación oficial (Figura 2).

Se podrán construir cámaras, siempre que su altura en la alineación oficial sea menor de 1,50 m sobre la arista superior del último forjado y quede retranqueada dentro del ángulo a 30° trazado desde el punto de la alineación oficial a partir del cual arranca el forjado de la cámara (Figura 2).

La altura máxima de la cara superior del forjado de esta planta ático o cámara será de 3 m con respecto al nivel superior del último forjado.

Sobre la planta ático o cámara, se autoriza la construcción de cajas de escalera y ascensores con una altura máxima de 3 m, siempre y cuando queden retranqueadas dentro del ángulo a 45° trazado desde la arista superior del último forjado en la alineación oficial. También se podrán construir depósitos de agua y antepechos de terraza con una altura máxima de 1,20 m.

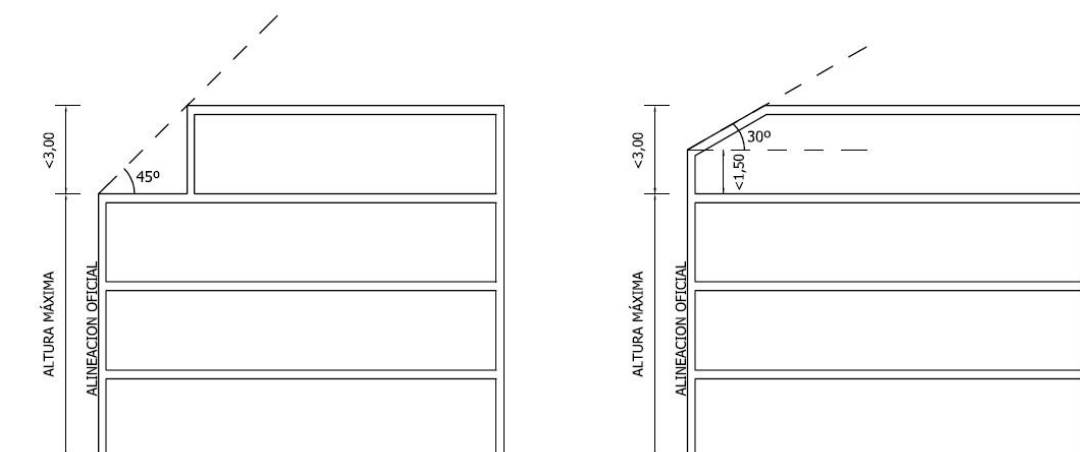


Figura 2 Construcciones por encima de la altura máxima: áticos (izquierda) y cámaras (derecha)

III.2.1.2.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

En las cornisas, balcones, elementos decorativos y cuerpos volados cerrados, el vuelo no será mayor del 10% del ancho de la calle, no superando en ningún caso los 80 cm.

La longitud de los balcones no superará los 5 m y su espesor máximo será de 20 cm.

Los huecos de fachada serán de carácter vertical y entonarán con las características de las edificaciones existentes en la zona.

Las vallas de cerramiento de los solares no edificados, deberán ser de fábrica y tener el mismo tratamiento que las fachadas, estando como mínimo enfoscadas y pintadas.

III.2.1.3. ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.

Corresponde a las zonas de expansión del municipio, identificadas como tal en el plano de usos globales de la *Adaptación Parcial del P.G.O.U. a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística, aprobada definitivamente el 31 de Octubre de 2.008.*

III.2.1.3.1. CONDICIONES DE USO.

Uso predominante:

- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

Usos compatibles:

- Uso Industrial. Únicamente de 1ª Categoría, con situación en planta baja.
- Usos Terciarios.

III.2.1.3.2. PARCELA MÍNIMA.

A los efectos de futuras segregaciones de parcelas existentes, la parcela mínima será de 200 m², con un ancho de fachada no menor de 8 m.

III.2.1.3.3. CONDICIONES DE VOLUMEN.

III.2.1.3.3.1. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

- Ocupación en planta baja: 100 % del solar.
- Ocupación en el resto de plantas: 60 % del solar.

III.2.1.3.3.2. ALTURA MÁXIMA.

El número máximo de plantas se corresponde con lo establecido en el plano de alturas de la *Modificación del Plan General de Ordenación redactada por D. Rafael Alonso Conchillo, aprobada definitivamente el 28 de Noviembre de 1.991.*

En la planta baja, se establece que la altura medida entre las caras superiores de los forjados estará comprendida entre 3,00 y 4,00 m.

Para el resto de plantas, se establece que la altura medida entre caras superiores de dos forjados consecutivos estará comprendida entre 3 y 3,50 m.

III.2.1.3.3.3. EDIFICACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Se autoriza la construcción de cajas de escalera y ascensores con una altura máxima de 3 m, siempre y cuando queden retranqueadas dentro del ángulo a 45º trazado desde la arista superior del último forjado en la alineación oficial. También se podrán construir depósitos de agua y antepechos de terraza con una altura máxima de 1,20 m.

III.2.1.3.3.4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

La edificabilidad máxima será de 6 m³/m².

III.2.1.3.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

En las cornisas, balcones, elementos decorativos y cuerpos volados cerrados, el vuelo no será mayor del 10% del ancho de la calle, no superando en ningún caso los 80 cm.

La longitud de los balcones no superará los 5 m y su espesor máximo será de 20 cm.

III.2.1.4. ZONA DEL LLANO DE LOS OLLERES.

Corresponde a la zona del núcleo de población del Llano de Los Olleres, identificada como tal en el plano de usos globales de la *Adaptación Parcial del P.G.O.U. a la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística, aprobada definitivamente el 31 de Octubre de 2.008.*

III.2.1.4.1. CONDICIONES DE USO.

Uso predominante:

- Vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- Uso Industrial. Únicamente de 1ª Categoría, con situación en planta baja.
- Usos Terciarios.

III.2.1.4.2. PARCELA MÍNIMA.

A los efectos de futuras segregaciones de parcelas existentes, la parcela mínima será de 300 m², con un ancho de fachada mínimo de 8 m.

III.2.1.4.3. CONDICIONES DE VOLUMEN.

III.2.1.4.3.1. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Para aquellas parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación de estas normas cuya superficie sea menor de 160 m²:

- Ocupación en planta baja: 100 % del solar.
- Ocupación en el resto de plantas: 80 % del solar.

Para aquellas parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación de estas normas cuya superficie esté entre 160 m² y 300 m²:

- Ocupación en planta baja: 75 % del solar.
- Ocupación en el resto de plantas: 50 % del solar.

Para el resto de parcelas:

- Ocupación en planta baja: 50 % del solar.
- Ocupación en el resto de plantas: 25 % del solar.

III.2.1.4.3.2. ALTURA MÁXIMA.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas.

Para todas las plantas, se establece que la altura medida entre caras superiores de dos forjados consecutivos estará comprendida entre 3,00 y 3,50 m.

III.2.1.4.3.3. EDIFICACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Se autoriza la construcción de cajas de escalera y ascensores con una altura máxima de 3 m, siempre y cuando queden retranqueadas dentro del ángulo a 45º trazado desde la arista superior del último forjado en la alineación oficial. También se podrán construir depósitos de agua y antepechos de terraza con una altura máxima de 1,20 m.

III.2.1.4.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las cornisas, balcones y elementos decorativos seguirán la forma tradicional, utilizándose de antepecho, tanto frontal como lateral, baranda de forja. El vuelo de estos elementos no será mayor del 10% del ancho de la calle, no superando en ningún caso los 50 cm.

La longitud de los balcones no superará los 2 m y su espesor máximo será de 20 cm.

No se permitirán cuerpos volados cerrados.

En las fachadas se utilizarán revocos de color blanco o similar, al menos en un 80% de su superficie.

Los huecos de fachada serán de carácter vertical y entonarán con las características de las edificaciones existentes en la zona.

La cubierta será de teja de color tradicional en un 50 % de la planta del edificio, situándose siempre en aquellas zonas visibles desde la fachada. La inclinación de la cubierta no sobrepasará el 50%.

Las vallas de cerramiento de los solares no edificados, deberán ser de fábrica y tener el mismo tratamiento que las fachadas, estando como mínimo enfoscadas y pintadas.

III.2.2. SUELO URBANO DE USO MIXTO INDUSTRIA Y VIVIENDA.

Corresponde a la zona donde se encuentran situadas las edificaciones dedicadas a establecimientos industriales de pequeña escala, identificada como tal en el plano de usos globales de la *Adaptación Parcial del P.G.O.U. a la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística, aprobada definitivamente el 31 de Octubre de 2.008.*

III.2.2.1. CONDICIONES DE USO.

Uso predominante:

- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

Usos compatibles:

- Uso Industrial. Únicamente de 1ª y 2ª Categoría.
- Usos Terciarios.

III.2.2.2. PARCELA MÍNIMA.

A los efectos de futuras segregaciones de parcelas existentes, la parcela mínima será de 200 m², con un ancho de fachada mínimo de 8 m.

III.2.2.3. CONDICIONES DE VOLUMEN.

III.2.2.3.1. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Para las edificaciones destinadas a usos industriales:

- Ocupación en planta baja: 80 % del solar.
- Ocupación en el resto de plantas: 60 % del solar.

Para las edificaciones destinadas a vivienda:

- Ocupación en planta baja: 80 % del solar.
- Ocupación en el resto de plantas: 50 % del solar.

III.2.2.3.2. ALTURA MÁXIMA.

El número máximo de plantas se corresponde con lo establecido en el plano de alturas de la *Modificación del Plan General de Ordenación redactada por D. Rafael Alonso Conchillo, aprobada definitivamente el 28 de Noviembre de 1.991.*

Para las edificaciones destinadas a usos industriales:

- En la planta baja, se establece que la altura medida entre las caras superiores de los forjados estará comprendida entre 3,00 y 5,00 m.
- Para el resto de plantas, se establece que la altura medida entre caras superiores de dos forjados consecutivos estará comprendida entre 3,00 y 3,50 m.

Para las edificaciones destinadas a vivienda:

- En la planta baja, se establece que la altura medida entre las caras superiores de los forjados estará comprendida entre 3,00 y 4,00 m.
- Para el resto de plantas, se establece que la altura medida entre caras superiores de dos forjados consecutivos estará comprendida entre 3,00 y 3,50 m.

III.2.2.3.3. EDIFICACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Se autoriza la construcción de cajas de escalera y ascensores con una altura máxima de 3 m, siempre y cuando queden retranqueadas dentro del ángulo a 45° trazado desde la arista superior del último forjado en la alineación oficial. También se podrán construir depósitos de agua y antepechos de terraza con una altura máxima de 1,20 m.

III.2.2.3.4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

La edificabilidad máxima será de 3,5 m³/m².

III.2.2.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

En las cornisas, balcones, elementos decorativos y cuerpos volados cerrados, el vuelo no será mayor del 10% del ancho de la calle, no superando en ningún caso los 80 cm.

La longitud de los balcones no superará los 5 m y su espesor máximo será de 20 cm.

Los huecos de fachada serán de carácter vertical y entonarán con las características de las edificaciones existentes en la zona.

Las vallas de cerramiento de los solares no edificadas, deberán ser de fábrica y tener el mismo tratamiento que las fachadas, estando como mínimo enfoscadas y pintadas.

III.2.3. SUELO URBANO DE USO INDUSTRIAL.

Corresponde a las parcelas del Sector I-1 del Polígono Industrial de Albox.

III.2.3.1. CONDICIONES DE USO.

Uso predominante:

- Uso Industrial de 1ª, 2ª y 3ª Categoría.

Usos compatibles:

- Vivienda unifamiliar. Únicamente en caso de estar justificado por su relación con el uso preferente, que será uno del resto de los compatibles, y sólo con carácter complementario. La edificabilidad a utilizar en este uso no podrá rebasar el 25 % de la total de la parcela donde se actúa.
- Uso Industrial de 4ª Categoría. Únicamente si así lo recomiendan los informes sectoriales.

Usos incompatibles en cualquier circunstancia:

- Vivienda colectiva.
- Instalaciones dedicadas a la cría de ganado.

III.2.3.2. PARCELA MÍNIMA.

La parcela mínima será de 300 m².

III.2.3.3. CONDICIONES DE VOLUMEN.

III.2.3.3.1. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

100 % del solar.

III.2.3.3.2. ALTURA MÁXIMA.

La altura máxima de la edificación será de 10 m ó 3 plantas. En edificios o instalaciones exclusivamente industriales, la altura será libre en función de las necesidades y características propias de la industria a instalar, si bien en caso de uso hotelero podrán admitirse 16 m ó 5 plantas.

III.2.3.3.3. EDIFICACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Sobre la altura anteriormente definida no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, sólo depósitos y cualquier tipo de instalaciones necesarias para la industria. Los depósitos deberán estar a su vez retranqueados dentro del plano que forma 45° con el plano vertical de la edificación.

III.2.3.3.4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

La edificabilidad máxima será de 1 m²/m².

III.2.3.4. RESERVA DE APARCAMIENTOS.

En el interior de la parcela, se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento al aire libre por cada 180 m² de edificación o fracción.

Se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción, que cumplirá las siguientes condiciones:

- Estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.
- Los accesos de peatones a estas plazas reunirán las condiciones establecidas para itinerarios peatonales.
- Estarán señalizadas con el Símbolo internacional de Accesibilidad según el modelo indicado por la Administración la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.
- Sus dimensiones mínimas serán de 5,00 x 3,60 m.

III.2.3.5. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Los espacios libres perimetrales que puedan resultar dentro de la parcela podrán ocuparse con jardinería, con aparcamientos de vehículos que podrán cubrirse pero no cerrarse y con almacenaje no permanente de productos.

La altura de las edificaciones se medirá tomando ésta en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante fijada en el nivel de la acera hasta el plano inferior del último forjado que esté por situado en dicha fachada. En el caso de existir únicamente cubiertas inclinadas en la parte superior de la edificación, la vertical se hará pasar por el nudo clave más desfavorable. La rasante de la acera se medirá a 0,15 m por encima de la de la calzada.

Las vallas de cerramiento de los solares no edificados, deberán ser de fábrica y tener el mismo tratamiento que las fachadas, estando como mínimo enfoscadas y pintadas.

III.2.4. SUELO URBANO DE USO ESPACIOS LIBRES.

Son las diversas zonas que existen o se califican en el suelo urbano y que se destinan a su uso como zonas de recreo comunitario.

III.2.4.1. CONDICIONES DE USO.

Usos predominantes:

- Parques.
- Jardines.

Usos compatibles con limitaciones:

- Almacenes de una sola planta destinados a guardar los elementos de jardinería con una ocupación máxima del 5% del total de la superficie del espacio libre.
- Comercial, siempre que se trate de pequeños quioscos fácilmente desmontables con una ocupación máxima del 10 % del total de la superficie del espacio libre.
- Escenarios o anfiteatros no cubiertos destinados a la representación de espectáculos, con una ocupación máxima del 20 % del total de la superficie del espacio libre.
- Deportivo, siempre y cuando se trate de pistas de pequeñas dimensiones con carácter no competitivo y tengan una ocupación máxima del 20 %.

El total de los usos compatibles instalados en cada uno de los espacios libres no superará en planta el 40 % del total de la superficie del espacio libre.

III.2.5. SUELO URBANO DE USO EQUIPAMIENTOS.

Son las diversas zonas que existen o se califican en el suelo urbano y que se destinan a un uso comunitario.

En la *Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de Diciembre, que fue aprobada definitivamente el 31 de Octubre*, se recogen las siguientes zonas:

- Docente.
- Deportivo.
- Asistencial-sanitario.
- Cultural.
- Religioso.
- Administrativo.
- Social.
- Comercial.
- Otros.

III.2.5.1. ZONA DE USO DOCENTE.

Comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, conservatorios etc., así como sus instalaciones complementarias (deportivas, etc.).

III.2.5.1.1. CONDICIONES DE USO.

Uso predominante:

- Guarderías, en edificios exentos o en edificios destinados a otros usos a nivel de planta baja.
- Centros de educación primaria, secundaria, formación profesional y adultos, en edificios exentos o en edificios destinados a otros usos a nivel de planta baja.

Usos compatibles:

- Centros para otras especialidades docentes, tales como conservatorios, escuelas de música y danza, etc.

III.2.5.1.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

III.2.5.1.2.1. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

En edificios exentos, el 60 % de la parcela.

En locales situados en edificios destinados a otros usos, se seguirá lo establecido en la normativa de aplicación según la zona en la que se ubique la parcela.

III.2.5.1.2.2. ALTURA MÁXIMA.

En edificios exentos, será de 3 plantas.

En locales situados en edificios destinados a otros usos, se seguirá lo establecido en la normativa de aplicación según la zona en la que se ubique la parcela.

III.2.5.1.2.3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

En edificios exentos, será de 1,25 m²/m².

En locales situados en edificios destinados a otros usos, se seguirá lo establecido en la normativa de aplicación según la zona en la que se ubique la parcela.

III.2.5.1.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

III.2.5.2. ZONA DE USO DEPORTIVO.

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 deportiva, etc.).

III.2.5.2.1. CONDICIONES DE USO.

Usos predominantes:

- Instalaciones al aire libre con destino a la práctica y enseñanza deportiva, tales como pistas polideportivas, estadios de atletismo, etc.
- Instalaciones cubiertas con destino a la práctica deportiva, tales como pabellones polideportivos, piscinas cubiertas, etc.

Usos compatibles:

- Almacenes destinados a guardar los elementos de jardinería con una ocupación máxima del 5% del total de la superficie del espacio libre.
- En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, coadyuven al buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, galerías comerciales, oficinas, etc.), siempre que en conjunto, no se supere el 30 % de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral del deportivo que los sustenta, no pudiendo alterarse mediante estas instalaciones la calificación de equipamiento deportivo que el Plan General asigna.

III.2.5.2.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva de carácter singular (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, etc.), el diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

III.2.5.2.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

III.2.5.3. ZONA DE USO ASISTENCIAL-SANITARIO.

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, residencias, etc.

III.2.5.3.1. CONDICIONES DE USO.

Uso predominante:

- Hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios residencias, etc., en edificios exentos o en edificios destinados a otros usos a nivel de planta baja.

III.2.5.3.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

III.2.5.3.2.1. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

En edificios exentos, será del 60 %.

En locales situados en edificios destinados a otros usos, se seguirá lo establecido en la normativa de aplicación según la zona en la que se ubique la parcela.

III.2.5.3.2.2. ALTURA MÁXIMA.

En edificios exentos, será de 3 plantas.

En locales situados en edificios destinados a otros usos, se seguirá lo establecido en la normativa de aplicación según la zona en la que se ubique la parcela.

III.2.5.3.2.3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

En edificios exentos, será de 1,25 m²/m².

En locales situados en edificios destinados a otros usos, se seguirá lo establecido en la normativa de aplicación según la zona en la que se ubique la parcela.

III.2.5.3.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

III.2.5.4. ZONA DE USO CULTURAL.

Comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (auditorios, bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (recintos de ferias de muestras, centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, teatros, auditorios al aire libre, etc.).

III.2.5.4.1. CONDICIONES DE USO.

Uso predominante:

- Auditorios, bibliotecas, archivos, museos, centros de asociaciones, etc., en edificios exentos o en edificios destinados a otros usos a nivel de planta baja.
- Recintos para ferias, exposiciones, auditorios, al aire libre, etc.

III.2.5.4.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

En edificios exentos, el diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

En locales situados en edificios destinados a otros usos, se seguirá lo establecido en la normativa de aplicación según la zona en la que se ubique la parcela.

III.2.5.4.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

III.2.5.5. ZONA DE USO RELIGIOSO.

Espacios destinados al culto.

III.2.5.5.1. CONDICIONES DE USO.

- Templos, conventos, locales destinados al culto, etc., en edificios exentos o en edificios destinados a otros usos a nivel de planta baja.

III.2.5.5.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

En edificios exentos, el diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

En locales situados en edificios destinados a otros usos, se seguirá lo establecido en la normativa de aplicación según la zona en la que se ubique la parcela.

III.2.5.5.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

III.2.5.6. ZONA DE USO ADMINISTRATIVO.

Espacios o locales destinados a servicios de atención al ciudadano en relación con las actividades de carácter administrativo y para el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos de las diferentes administraciones, así como dotaciones de carácter singular como sedes de sindicatos, confederaciones, asociaciones, etc.

III.2.5.6.1. CONDICIONES DE USO.

Uso predominante:

- Oficinas, almacenes o puntos de atención de las diferentes administraciones públicas, en edificios exentos o en edificios destinados a otros usos a nivel de planta baja.

III.2.5.6.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

En edificios exentos, el diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

En locales situados en edificios destinados a otros usos, se seguirá lo establecido en la normativa de aplicación según la zona en la que se ubique la parcela.

III.2.5.6.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

III.2.5.7. ZONA DE USO SOCIAL.

Comprende espacios o locales destinados a promover o posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante actividades entre las que se incluye la información, orientación y prestación de servicios.

III.2.5.7.1. CONDICIONES DE USO.

Uso predominante:

- Oficinas, almacenes o puntos de atención de las diferentes administraciones públicas, en edificios exentos o en edificios destinados a otros usos a nivel de planta baja.

III.2.5.7.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

En edificios exentos, el diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

En locales situados en edificios destinados a otros usos, se seguirá lo establecido en la normativa de aplicación según la zona en la que se ubique la parcela.

III.2.5.7.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

III.2.5.8. ZONA DE USO COMERCIAL.

Comprende espacios o locales destinados a promover o posibilitar el desarrollo de actividades comerciales, tales como mercados, plazas de abastos, establecimientos comerciales, etc.

III.2.5.8.1. CONDICIONES DE USO.

Uso predominante:

- Mercados, plazas de abastos, establecimientos comerciales, etc.

III.2.5.8.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

En edificios exentos, el diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

En locales situados en edificios destinados a otros usos, se seguirá lo establecido en la normativa de aplicación según la zona en la que se ubique la parcela.

III.2.5.8.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

III.2.5.9. ZONA OTROS USOS.

Comprende espacios o locales destinados a otras actividades no recogidas en los anteriores apartados, tales estaciones de autobuses, almacenes municipales, etc.

III.2.5.9.1. CONDICIONES DE USO.

Uso predominante:

- Los de carácter público no recogidos en los anteriores capítulos.

III.2.5.9.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

En edificios exentos, el diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

En locales situados en edificios destinados a otros usos, se seguirá lo establecido en la normativa de aplicación según la zona en la que se ubique la parcela.

III.2.5.9.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño de las instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona.

III.3. SUELO URBANIZABLE.

Constituyen el suelo urbanizable todos aquellos terrenos que están así clasificados en la *Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de Diciembre, que fue aprobada definitivamente el 31 de Octubre.*

El suelo urbanizable se divide en tres categorías:

- Suelo urbanizable ordenado.
- Suelo urbanizable sectorizado.
- Suelo urbanizable no sectorizado.

III.3.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Es aquel suelo urbanizable sectorizado que cuenta con la aprobación definitiva del correspondiente plan parcial de ordenación.

III.3.1.1. CONDICIONES DE USO.

Las establecidas en el correspondiente Plan Parcial.

III.3.1.2. PARCELA MÍNIMA.

No podrán realizarse segregaciones de las parcelas existentes hasta que no se complete la urbanización y pase a tener la consideración de suelo urbano.

III.3.1.3. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Las establecidas en el correspondiente Plan Parcial.

No es posible la realización de actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización.

Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la *Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

III.3.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Para el desarrollo de esta clase de suelo será precisa la aprobación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación según lo establecido en el artículo 13 de la *Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*.

Dicho Plan Parcial, deberá cumplir con los requisitos establecidos en las fichas de los sectores incluidas en la *Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el 31 de Octubre de 2.008*.

III.3.2.1. CONDICIONES DE USO.

Las establecidas en la ficha de cada uno de los sectores.

III.3.2.2. PARCELA MÍNIMA.

A los efectos de futuras segregaciones de parcelas existentes, la parcela mínima será de 10.000 m² en parcelas de regadío y 25.000 m² en parcelas de secano.

No podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento que desarrolle el sector.

III.3.2.3. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Las establecidas en la ficha de cada uno de los sectores.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna.

La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

III.3.3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Para el desarrollo de esta clase de suelo será precisa la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización en base a lo establecido en el artículo 12 de la *Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*.

III.3.3.1. CONDICIONES DE USO.

Tal y como se establece en la *Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el 31 de Octubre de 2.008*, dentro del suelo urbanizable no sectorizado de uso preferentemente residencial será incompatible el uso industrial, mientras que dentro del suelo urbanizable no sectorizado de uso preferentemente industrial será incompatible el uso residencial no vinculado a la actividad industrial.

III.3.3.2. PARCELA MÍNIMA.

A los efectos de futuras segregaciones de parcelas existentes, la parcela mínima será de 10.000 m² en parcelas de regadío y 25.000 m² en parcelas de secano.

No podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por los instrumentos de planeamiento que desarrollen el sector.

III.3.3.3. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna.

También serán autorizables las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, siguiendo para ello el mismo proceso establecido para el suelo no urbanizable.

III.4. SUELO NO URBANIZABLE.

Constituyen el suelo no urbanizable todos aquellos terrenos que no están calificados por el Plan General como suelo urbano o suelo urbanizable.

III.4.1. CONDICIONES DE USO.

Podrán desarrollarse todas aquellas actividades que estén recogidas en el artículo 55 de la *Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*.

III.4.2. PARCELA MÍNIMA.

A los efectos de futuras segregaciones de parcelas existentes, la parcela mínima será de 10.000 m² en parcelas de regadío y 25.000 m² en parcelas de secano.

Quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

III.4.3. CONDICIONES DE VOLUMEN.

III.4.3.1. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Para las instalaciones y construcciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, la ocupación en planta será como máximo del 1 % de la parcela.

Para las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas, la superficie máxima construida será del 1 % de la parcela en regadío y 0,5 % en secano, permitiéndose superar este porcentaje hasta un máximo de 150 m² en aquellas parcelaciones procedentes de segregaciones anteriores a la fecha de aprobación inicial de las presentes normas.

III.4.3.2. SEPARACIÓN A LINDEROS Y OTRAS EDIFICACIONES.

Para las instalaciones y construcciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, la distancia mínima a otras edificaciones será de 30 m., mientras que la distancia mínima a linderos será de 10 m.

Para las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas, la distancia mínima a otras edificaciones destinadas a vivienda será de 60 m., la distancia mínima al resto de edificaciones será de 30 m. y la distancia mínima a linderos será de 10 m.

Para las actuaciones de interés público, la distancia mínima del volumen edificado a otras edificaciones será de 30 m. y la distancia mínima a linderos será de 25 m.

En general, no se permitirá la alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos a distancias inferiores a 100 m entre ellas, entendiéndose como alineación la localización de edificaciones a menos de 30 m del borde exterior de la carretera o camino.

III.4.3.3. ALTURA MÁXIMA.

Para las instalaciones y construcciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, la altura máxima será de 5 m y se dispondrán en una única planta.

Para las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas, la altura máxima serán 2 plantas ó 7 m.

Para las actuaciones de interés público, la altura máxima será de 2 plantas ó 7 m. En edificios o instalaciones exclusivamente industriales, la altura será libre en función de las necesidades y características propias de la industria a instalar.

En todos los casos, no se permitirá la construcción de edificaciones por debajo de la rasante del terreno.

III.4.4. CONDICIONES ESTETICAS.

Las condiciones estéticas y constructivas marcadas en este apartado serán las aquí dispuestas, siendo éstas complementadas por la correspondiente normativa de protección.

III.4.4.1. FACHADAS.

En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar los materiales de construcción y la composición de huecos y volúmenes que, en función de los epígrafes anteriores, no se adecuen al entorno natural y construido de la edificación.

Todas las fachadas del edificio deberán tener el mismo tratamiento o existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

III.4.4.2. CUBIERTAS.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad con una pendiente máxima del 50%.

Los aleros deberán resolverse de la misma manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda.

Quedan prohibidos los petos.

El vuelo máximo del alero sobre los cerramientos verticales de fachada será de 60 cm.

El material de cobertura será preferentemente la teja cerámica perfil y color rojo. En caso contrario deberá justificarse su adecuación al entorno.

En edificaciones de uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogas se podrá utilizar el fibrocemento o la chapa galvanizada siempre que el radio de la onda y el color sean iguales o semejantes a los de la teja cerámica antes mencionada.

Para usos distintos de vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación, se prohíbe la construcción de zonas cubiertas en el exterior no incluidas dentro de la edificación en su totalidad, prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma.

Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos traslúcidos en una superficie superior a 1/10 de la superficie total de la cubierta.

III.4.4.3. CERRAMIENTOS DE FINCAS.

Los cierres de fincas podrán hacerse con malla metálica o malla ganadera, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,00 m.

En el caso de fincas dedicadas a la cría y guarda de animales se permitirá el cerramiento con fábrica de mampostería cuya altura no puede sobrepasar 1,50 m.

A ambos lados de los caminos se establece el límite de vallado para materiales no opacos en 7 m medidos en horizontal desde el eje del camino. Si los elementos de los vallados fuesen opacos, el vallado se situará a una distancia mínima de 10 m, medidos en horizontal

desde el eje del camino. En caso de existir Ordenanza de Caminos para el término municipal, se estará a lo dispuesto en ésta para el vallado de fincas.

El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas constructivas y estéticas de su entorno.

En el caso de que el cierre de la finca limite el campo visual, como por ejemplo en carreteras en ladera, y en todas las vías que tengan un potencial de vista de interés paisajístico, los cerramientos se retranquearán o reducirán su altura hasta que no obstaculicen dicho campo visual.

III.4.4.4. MOVIMIENTOS DE TIERRA.

Los movimientos de tierras sólo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación, exigiéndose la justificación documental de estos supuestos.

Salvo en obras de carreteras u otras en que se justifique adecuadamente, los desmontes y terraplenes no podrán tener una altura superior a 3 m y las pendientes deberán ser inferiores al 30%.

Se prohíbe la formación de muros de contención y las pendientes superiores al 30%, excepto en el supuesto de necesidad para la ejecución de una obra pública, debiendo obtenerse en ese caso la correspondiente Autorización Ambiental, según lo dispuesto en la *Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental*.

Todo lo anterior estará a lo dispuesto por la Legislación Forestal.

III.4.4.5. CARTELES Y ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN.

La instalación de carteles y artefactos publicitarios, con excepción de las zonas públicas e información u orientaciones oficiales, estará sujeta al requisito de obtención de licencia urbanística, previa presentación de un informe justificativo de la falta de incidencia visual negativa sobre el paisaje o los monumentos. En todo caso debe cumplirse lo establecido en el artículo 25 de la *Ley Estatal 25/1988 de Carreteras* y en la correspondiente Ley Autonómica al respecto.

Queda prohibida la publicidad pintada o situada sobre elementos naturales.

III.4.4.6. SANEAMIENTO.

Las aguas residuales deben conducirse a las redes generales de saneamiento, si existen, o a pozos absorbentes, previa depuración en plantas depuradoras u otros elementos de depuración, según el carácter de la actividad que las genera.

Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces públicos, barrancos o acequias.

La utilización de pozos absorbentes se prohibirá en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas. Para controlar los peligros de contaminación, la separación mínima entre un pozo absorbente de aguas residuales y otro de abastecimiento de agua no deberá ser inferior a 50 m, y el pozo de abastecimiento siempre deberá quedar situado aguas arriba respecto del pozo absorbente de aguas residuales.

Todo vertido procedente de actividades ganaderas, extractivas o industriales que puedan contener elementos no biodegradables deberá contar con un sistema previo de autodepuración según regule y apruebe el Organismo competente.

III.4.4.7. ACCESO RODADO A LAS EDIFICACIONES.

Se prohíbe el tratamiento superficial de las zonas destinadas a acceso rodado o peatonal con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas como el hormigón, asfalto, solados continuos, etc., salvo que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad.

Esta limitación no afecta al encuentro inmediato de acceso a carreteras, que pueden considerarse anexo a las mismas y tratarse por tanto con pavimentos rígidos o recubrimientos asfálticos.

IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

El desarrollo de las condiciones generales de edificación se contempla en las presentes Normas bajo sus aspectos de:

- Normas para proyectos de edificación.
- Condiciones generales de volumen e higiénicas.
- Condiciones generales de uso.
- Condiciones generales estéticas.
- Licencias.

IV.1. NORMAS PARA PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

IV.1.1. DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

La documentación de los proyectos de edificación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones y detalles, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de la edificación proyectada. En el anejo a la memoria se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.

El contenido de los proyectos será el indicado en la Parte I del *Código Técnico de la Edificación*.

IV.1.2. FORMAS DE REALIZAR LA EDIFICACIÓN.

Cuando la promoción sobrepase el límite de una parcela, deberá hacerse por agrupación de parcelas completas.

La urbanización y servicios que afecten a cada parcela deberán realizarse paralelamente a la construcción de la misma, debiendo quedar terminados para toda la parcela antes de la puesta en uso de la edificación correspondiente.

La superficie sobrante a la edificación y que no vaya a ser dedicada a juegos infantiles, aparcamiento y viales, deberá ser repoblada y ajardinada hasta los límites de la parcela.

IV.1.3. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS.

Las obras a ejecutar se clasifican en:

- Obras de nueva planta y reforma.
- Obras menores.
- Obras de conservación.
- Pequeñas construcciones.
- Andamios y vallas.

IV.1.3.1. OBRAS DE NUEVA PLANTA Y DE REFORMA.

Se entenderán por obras de nueva planta aquellas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

Se entenderán por obras de reforma las comprendidas en los grupos siguientes:

- Ampliación o rehabilitación de edificios existentes.
- Reforma de edificaciones existentes, que afecten a la distribución y a la estructura.
- Construcción de miradores.
- Reforma de huecos de fachada.
- Obras de consolidación, apeo o demolición.

Al proyectar una nueva construcción, habrán de pedirse previamente las alineaciones oficiales y rasantes. La solicitud se acompañará de un plano de situación del solar a escala no menor de 1:2.000, pudiendo exigir los técnicos municipales un plano a mayor escala si fuera necesario. En todo caso, llevará las cotas de distancia de solar a las esquinas de calles inmediatas.

La oficina municipal determinará las alineaciones y rasantes solicitadas en un plazo máximo de un mes.

Cuando se proceda a la ejecución de la construcción, se solicitará la tira de cuerdas, en la que el técnico municipal y el Director de Obra plasmarán su acuerdo en el acta de replanteo.

Todas las obras de construcción de edificios de nueva planta, cualquiera que sea su importancia, habrán de ser dirigidas e inspeccionadas por técnicos de competencia legal, con arreglo a las disposiciones en vigor.

IV.1.3.2. OBRAS MENORES.

Por obras menores se entienden aquellas que, sin afectar a la estructura ni estar comprendidas en el apartado anterior, pueden variar la distribución o decoración de un edificio.

La solicitud de licencia para la ejecución de obras menores irá acompañada siempre de un memoria justificativa y, en el caso de que se construyan tabiques, de los planos necesarios para que se aprecien las condiciones higiénicas en que hayan de quedar las fincas una vez ejecutadas las obras.

En edificios que no reúnan las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes Normas para edificios existentes, las obras que suponen una reforma de distribución cumplirán las condiciones señaladas en el capítulo correspondiente. En este caso, se dará cuenta al Ayuntamiento de la terminación de las obras.

IV.1.3.3. OBRAS DE CONSERVACIÓN.

Por conservación de fincas se entienden las que tienden a conservar total o parcialmente la finca.

Los propietarios de cualquier clase de edificios tienen la obligación de conservar todas las partes de la construcción de los mismos en perfecto estado de solidez, salubridad, higiene y ornato. Las fachadas y medianerías al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, y los paramentos de los patios de luces se conservarán en buen estado, limpiándolos, revocándolos y pintándolos, o blanqueándolos, siempre que por su mal estado así lo dispusiese la Alcaldía, previo informe de los Técnicos municipales.

Los propietarios de los edificios que tengan valor artístico, arquitectónico o simplemente histórico, quedan obligados a velar por la buena conservación de los mismos, en los términos exigidos por la legislación en vigor.

Cuando los órganos municipales, como consecuencia del informe del técnico municipal, estimen necesario que algún propietario mejore las condiciones de ornato de algún edificio, se lo comunicará al interesado, dándole un plazo prudencial propuesto por el Arquitecto municipal para que pueda efectuarlas. Si transcurrido este plazo no lo hiciera, ni alegase motivo justo, se llevará a cabo por el Municipio, que se reintegrará de los gastos ocasionados.

El propietario que estime injustificadas las exigencias de mejora en el ornato de sus edificios, podrá oponerse a su ejecución presentando en el plazo de 15 días, contando desde la notificación del acuerdo municipal, un informe suscrito por un arquitecto en el que se hagan constar las razones pertinentes. Si el Técnico municipal no se conformase con el alegato del arquitecto del propietario, se nombrará un perito tercero por sorteo. El dictamen del perito tercero se evacuará en el plazo de 15 días, a partir de la fecha de su nombramiento. Los honorarios de este perito se abonarán por mitad entre el Ayuntamiento y el propietario.

Una vez evacuado el informe del perito tercero, el Alcalde fijará, de acuerdo con los Técnicos municipales, el plazo que se ha de dar al propietario para la ejecución de las obras que, en definitiva, se estimen necesarias, según este último informe, y si transcurrido el plazo no las efectúan, se llevarán a cabo por el Municipio en la forma establecida en este mismo artículo, sin perjuicio de los recursos pertinentes que pueda interponer el interesado.

Las autoridades municipales podrán ordenar la práctica de obras que mejoren las condiciones de salubridad de algún edificio, previo informe de la Inspección de Sanidad, y ateniéndose a las disposiciones pertinentes.

IV.1.3.4. PEQUEÑAS CONSTRUCCIONES, QUIOSCOS EN VÍA PÚBLICA.

En las vías públicas podrán autorizarse quioscos, siempre que esta clase de construcciones, por sus dimensiones y características, no perjudiquen a la circulación, a la estética urbana o a la salubridad pública.

No podrán tener elementos salientes que interfieran un itinerario o espacio peatonal a una altura menor de 2,50 m.

Deberán señalizarse con indicaciones para los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir, en todos los casos, el tránsito peatonal, ajustándose a las normas establecidas para los itinerarios peatonales en la normativa de accesibilidad.

La concesión habrá de solicitarse en el Ayuntamiento acompañando un certificado de solidez y seguridad, redactado y visado por Técnico competente, con los siguientes mínimos:

- Un plano de situación en la calle, referido a las fincas más próximas.
- Plano a escala 1:50 de plantas sobre la rasante y sobre el mostrador, de alzado por cada frente distinto y una sección vertical.

La estructura será siempre de material incombustible. Las dimensiones máximas en planta y altura serán marcadas por los Técnicos Municipales. Si el Ayuntamiento tuviera modelos aprobados, deberá adoptar el que corresponda al emplazamiento y condiciones de cada uso. Si el uso al que se destina es la expedición de artículos de comida y bebida, tendrá acometidas de abastecimiento de agua y saneamiento.

IV.1.3.5. VALLAS Y ANDAMIOS.

Para comenzar una obra de cualquier naturaleza, se tomarán las debidas precauciones para garantizar la seguridad de los transeúntes, y caso necesario, la Alcaldía intervendrá dictando las medidas excepcionales conducentes a tal fin.

En los frentes de los solares donde existen obras de derribo, de reparación o de nueva planta, se dispondrán vallas con una altura, por lo menos, de 2 m., procurando producir el menor estorbo y garantizando la seguridad de los transeúntes.

La Alcaldía, de acuerdo con los técnicos municipales, determinará las condiciones en que hayan de establecerse, impidiendo el tráfico rodado, en uno o en los dos sentidos, cuando fuera necesario.

En las calles comerciales o de mucho tránsito podrán establecerse las vallas en las condiciones citadas en los artículos anteriores, mientras se trabaje en la fachada de la planta baja del edificio, bien sea por derribo, por reforma o por nueva construcción. Para el resto de las obras se dispondrán los andamios formando pasos cubiertos en la anchura correspondiente a las aceras, con las debidas condiciones de seguridad, para no interceptar el paso de los peatones. Las vallas quedarán a 60 cm. de las fachadas y, de ser posible por la naturaleza de la obra, se suprimirán, poniendo en el edificio los cierres provisionales que protejan sus accesos.

No se permite en general depositar escombros, tierras ni materiales de construcción en la vía pública. Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio para ello, podrán ocuparse la vía pública con escombros, tierras o materiales de construcción, previa la obtención de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes.

En ningún caso se autorizará el depósito de escombros, tierras o materiales de construcción en la vía pública cuando se obstruya más de la mitad del ancho de la calle, debiendo dejar siempre libre el paso para el tráfico rodado. Los frentes de las obras habrán de quedar diariamente bien barridos y limpios.

La construcción de andamios de cualquier categoría necesitará dirección de técnico, quien adoptará libremente los medios que su práctica y conocimientos le aconsejen, para garantizar la seguridad de los obreros y transeúntes.

Los andamios deberán ir provistos de antepechos, cuya altura mínima sea de 1 m., que se compondrá de un pasamanos de hierro, madera o cuerda, y de un rodapié de 25 cm., por lo menos, para evitar que los materiales puedan caer a la calle, ajustándose al reglamento vigente.

Las tablas o tablonjes que formen el piso de los andamios estarán sujetos de modo que no puedan moverse ni bascular al pisar sobre ellos. Para evitar la caída entre los andamios y la fachada, se colocarán planchas de tablonjes en los espacios entre balcones del piso inmediato inferior al que se está trabajando. Se evitará la acumulación de materiales en los andamios, y su peso, así como el de los aparatos de cualquier clase que se coloquen sobre ellos se tendrá en cuenta para el cálculo de su estabilidad y resistencia.

Los pescantes de los andamios colgados estarán contruidos preferentemente por vigas de hierro laminado con sección conveniente para que den un coeficiente de seguridad no menor de 0,2 veces la carga de rotura calculada prudencialmente por el estado en que se encuentra el referido material. A falta de estos pescantes de hierro, se podrá emplear madera, siempre que esta sea sana y que su coeficiente de seguridad sea el indicado.

Todos los elementos como palomillas de balsón, tablonajes, cables, cadenas, poleas, herrajes, polipastos, etc., deberán ser de dimensiones y naturaleza capaces para resistir los esfuerzos que hayan de soportar.

No se podrá hacer uso de los andamios total o parcialmente colgados, sin que previamente hayan sido reconocidos por el Director de la Obra legalmente autorizado y sin que este, junto con el Constructor, el Coordinador de Seguridad y Salud, y en su caso el Director de Ejecución de la Obra, firmen el Acta de Replanteo e Inicio de la Obra.

IV.1.4. RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS.

Toda licencia de construcción lleva consigo la obligación por parte del interesado de abonar cuantos gastos se originen por desperfectos causados en la vía pública, aceras, empedrados, pavimentación, cañerías, alumbrado, plantaciones y demás servicios públicos.

Los técnicos directores de obras e instalaciones quedan, a los efectos de las presentes Normas, en libertad para aplicar los pesos, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcciones, etc., siendo en todo caso responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su capacidad profesional, durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

IV.1.5. FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS.

Una vez finalizadas las obras, la Dirección Facultativa presentará el correspondiente Certificado Final de Obra, según lo preceptuado en el *Código Técnico de la Edificación*.

Cuando se trate de obras o instalaciones conducentes a la adecuación de un local o edificio para albergar una actividad de las enumeradas en el anexo I de la *Ley 7/2.007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental*, la Dirección Facultativa certificará, además, la

adopción de todas las medidas correctoras medioambientales propuestas, la comprobación de la eficacia de las mismas y el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y en las Normas Municipales de Protección el Medio Ambiente.

Sólo en el caso de locales en los que no se vaya a efectuar ningún tipo de obra o instalación de importancia, ni se pretenda desarrollar una actividad de las enumeradas en el Anexo I de la *Ley 7/2.007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental*, el Proyecto Técnico podrá sustituirse por un Certificado de Seguridad y Solidez redactado por técnico competente y visado en el colegio profesional correspondiente.

IV.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como las condiciones de salubridad e higiénicas.

Con independencia de lo establecido en las Condiciones Generales, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central.

Toda construcción deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, aparte de aquellas que se establezcan en la normativa vigente.

IV.2.1. ALINEACIÓN.

Las construcciones solo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinen en estas normas.

IV.2.2. ALTURAS.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades:

- Por número de plantas.
- Por distancia vertical expresada en metros.

En las calles en declive, la altura de las edificaciones se medirá en el punto medio de la fachada, en el caso de que ésta no exceda de 20 m. Si sobrepasa esta longitud, se medirá desde los 10 m contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento correspondiente a partir de los 20 m (Ver Figura 3).

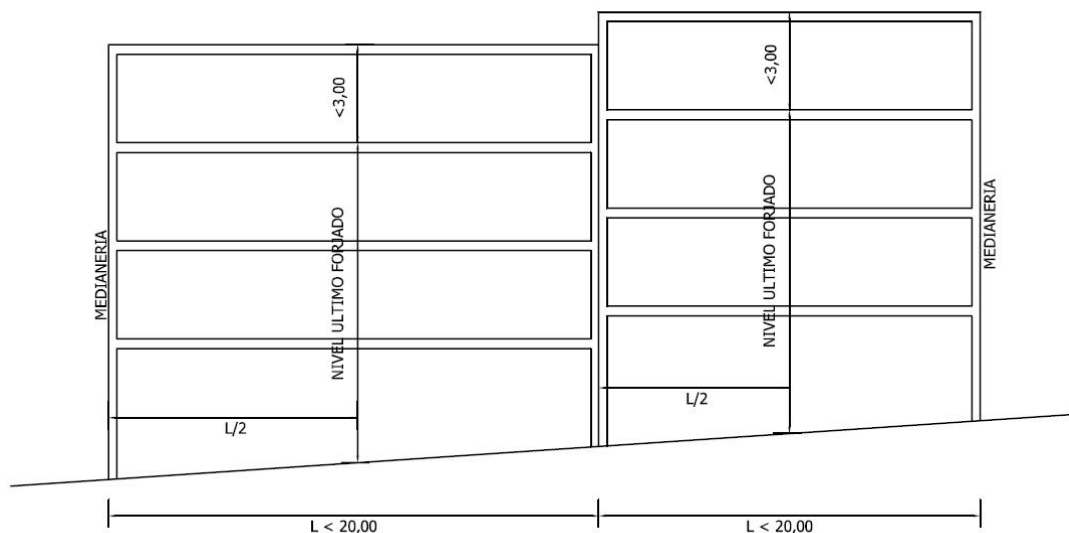


Figura 3 Medición de alturas en calles en declive

En solares que tengan fachada a dos calles opuestas o en el caso de que exista un desnivel medio superior a 2 m. entre la calle de acceso a la parcela y el lindero interior opuesto a esta calle, la edificación quedará dentro de la envolvente trazada según los siguientes parámetros:

En caso de que la ordenanza de la zona no permita la construcción de planta ático o cámara, la envolvente se trazará desde 4 m por encima de la cara superior del último forjado

en la alineación oficial de la fachada situada en la calle más elevada, hasta la cara superior del último forjado en la alineación oficial de la fachada menos elevada (Ver Figura 4).

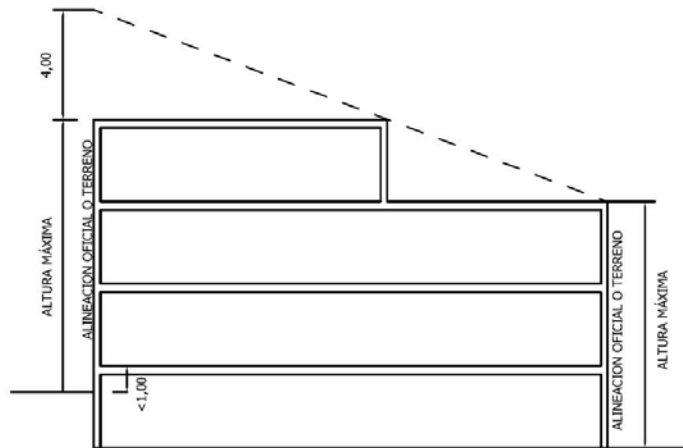
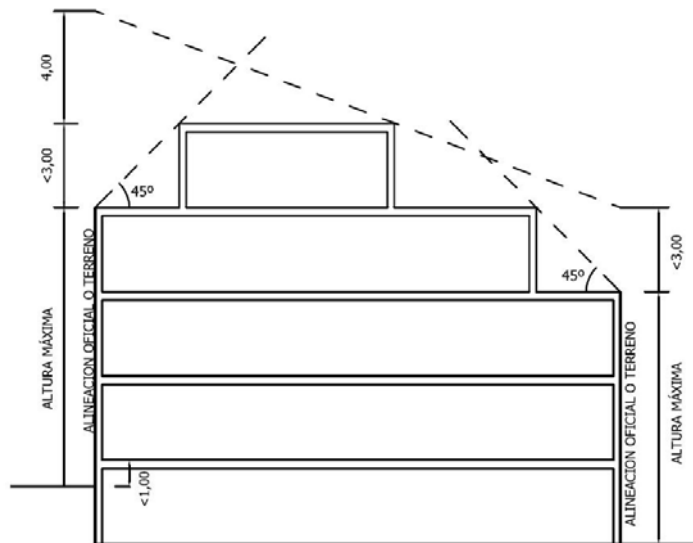
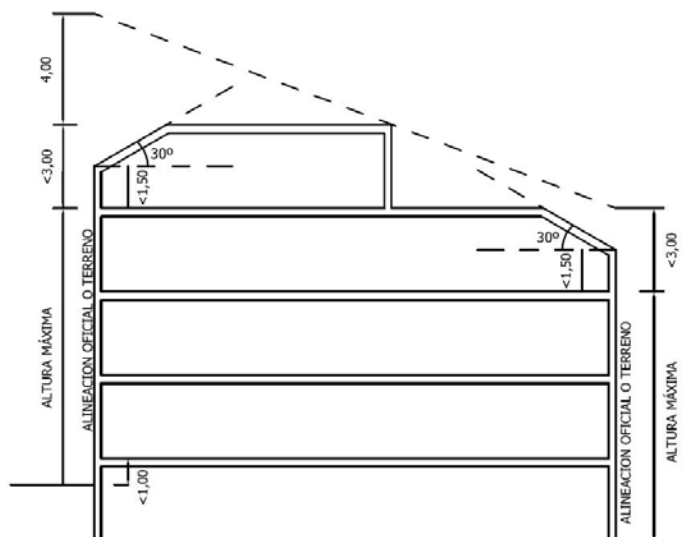


Figura 4 Trazado de la envolvente en zonas en las que no se permitan plantas ático ni cámaras

En caso de que la ordenanza de la zona permita la construcción de planta ático o cámara, el trazado de la envolvente se elevará 3 m con respecto a la altura de la cara superior del último forjado en las dos fachadas de la edificación (Ver Figura 5 y Figura 6).



**Figura 5 Trazado de la envolvente en zonas en las que se permitan plantas ático o cámaras
Opción 1: Plantas ático**



**Figura 6 Trazado de la envolvente en zonas en las que se permitan plantas ático o cámaras.
Opción 2: Cámara**

IV.2.3. FACHADAS Y MEDIANERÍAS.

Todas las fachadas tendrán un tratamiento homogéneo, estando como mínimo enfoscadas y pintadas.

Los paramentos de las paredes medianeras deberán tratarse como fachadas, siendo como mínimo enfoscados y pintados.

IV.2.4. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Deberán tener ventilación suficiente, pudiendo acoger solamente los usos de aparcamiento y almacenaje.

Los semisótanos y sótanos cuyo techo sobresalga menos de 0,70 m por encima de la rasante de la acera o espacio libre colindante no computarán a efectos de edificabilidad.

La altura libre en piezas habitables no será inferior a 2,20 m.

El plano de pavimento, en cualquier punto del sótano no quedará por debajo de la cota de 7 m bajo la rasante de la zona más alta de la acera o terreno. Se permiten un máximo de 3 plantas, siempre y cuando 2 plantas se destinen a su uso como aparcamiento.

IV.2.5. GARAJES.

Se deberá disponer, al menos, una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

En el caso de que debido a la longitud de fachada que tenga el solar, sea imposible la existencia de una puerta de entrada a la edificación, local de planta baja y garaje según las medidas reglamentarios para cada uno de estos elementos, podrá eximirse al promotor de esta obligación siempre y cuando compense económicamente al Ayuntamiento con el valor de mercado de las plazas de aparcamiento que debería haber construido.

El acceso a los garajes comunitarios, deberá contar en la entrada al mismo, entre la alineación oficial y el comienzo de la rampa, con un tramo horizontal cuyo fondo mínimo será de 5 m, y cuyo ancho será de 4 m.

En caso de que el acceso al garaje se disponga a través de una rampa, las características de la misma serán las siguientes:

- Las rampas completamente rectas tendrán una pendiente menor del 16%.
- Las rampas con vuelta o giro tendrán una pendiente menor del 12%.
- La anchura mínima de la rampa será de 3 m.

Deberá existir al menos un desagüe a pozo filtrante o a la red en cada garaje. En cualquier caso, el efluente pasará por un separador de grasas previo a su vertido, con lo condicionantes expuestos en la *Sección HS 5 Evacuación de Aguas del CTE*.

La puerta de acceso a los garajes subterráneos no podrá abrir hacia la calle, ni sobresalir de la línea de fachada una vez esté abierta.

Para todos aquellos aspectos que no se indiquen en este punto, se deberá acudir a la *Sección SU 7 de Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento del Código Técnico de la Edificación*.

IV.2.6. PATIOS.

En ellos se deberá poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a un sexto de la altura del cerramiento de mayor dimensión que linde con el mismo.

La dimensión mínima de este círculo será de 3 m de diámetro, siendo como mínimo su superficie en metros cuadrados igual a la altura en metros del paramento más alto existente en el patio.

IV.2.7. PATIOS DE MANZANA.

Se considerarán viviendas exteriores las que den a un espacio abierto en interior de la manzana en el que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea el doble de la fachada más alta de la edificación orientada hacia este patio.

En todo caso, la dimensión mínima para este patio será de 12 m. tanto de diámetro como de lado mínimo.

IV.2.8. CHIMENEAS DE VENTILACIÓN.

Se permitirán las chimeneas de ventilación en cuartos de baño, locales de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Las utilizadas para la despensa, garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo podrán utilizarse de manera independiente para cada uno de estos usos.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, previa autorización por parte del Ayuntamiento.

IV.2.9. CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

IV.2.10. PORTALES.

En la entrada de los edificios destinados a su uso como residencia plurifamiliar, existirá un espacio en el interior de la parcela y antes de la puerta entrada, en el cual se pueda inscribir un círculo de 1,50 m.

En el caso de edificios destinados a residencia plurifamiliar con una o dos viviendas por planta, el hueco de entrada desde la puerta hasta el arranque de la escalera principal o el ascensor tendrá un ancho mínimo de 1,50 m. Para el caso de edificios con tres o más viviendas en alguna de sus plantas, este ancho mínimo será de 2 m.

IV.2.11. ESCALERAS.

Las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 m.

En las edificaciones de hasta tres plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco libre central de la escalera para permitir la iluminación en todas las plantas será de 0,80 m.

En edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de 1 m² por planta, pudiendo exceptuarse la planta baja cuando el uso de la misma no sea el de vivienda.

IV.2.12. APARATOS ELEVADORES.

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 6 m. o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

El número de aparatos elevadores será, al menos, de uno por cada treinta viviendas o fracción.

IV.2.13. CORNISAS, BALCONES Y ELEMENTOS DECORATIVOS.

El vuelo de las cornisas, balcones y elementos decorativos se medirá desde el plano vertical correspondiente a la alineación del edificio y se consentirán a partir de una altura tal que no sea inferior a 3 m en su punto más desfavorable.

Si el solar tuviese dos o más fachadas, se aplicarán a cada una de ellas, independientemente, las reglas que procedan.

No se permitirán huecos o vistas oblicuas sobre el plano de medianería a menos de 60 cm. de separación.

IV.2.14. TERRAZAS ENTRANTES.

Se permitirán terrazas entrantes cuya profundidad no sea superior a su altura y ancho.

En el caso de que la terraza tenga algún vuelo sobre la línea de fachada, esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente.

IV.2.15. CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 20 cm. menos que el ancho de la acera, y todo lo más 80 cm.

La longitud total de estos cuerpos no será superior a 5 m, debiendo estar separados entre sí un mínimo de 4 m.

Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y nunca inferior de 60 cm.

La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m.

IV.2.16. PROTECCIÓN DE LOS HUECOS.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas que garanticen el cumplimiento de la normativa vigente.

IV.2.17. AISLAMIENTOS.

En todo edificio o instalación, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, acústico y contra incendios.

Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de un fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

IV.2.18. DOTACIÓN DE SERVICIOS.

Todo edificio deberá tener en su interior las instalaciones necesarias para dotarlo de agua corriente potable, en una dotación mínima de 250 l diarios por habitante.

Todo edificio deberá tener en su interior las instalaciones necesarias para dotarlo de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente.

En el caso de existir centros de transformación, éstos no podrán ocupar la vía pública ni situarse en ninguna planta bajo rasante.

IV.3. CONDICIONES GENERALES DE USO.

A efectos de afinidad o incompatibilidad, se consideran los siguientes usos:

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- Uso terciario.

IV.3.1. USO RESIDENCIAL.

Es el uso destinado a la morada permanente de individuos y familias, con independencia de la clase de suelo en que se sitúe, de su tamaño y de su tipo, y con inclusión de las provisionales, desmontables y transportables.

IV.3.1.1. TIPOLOGÍAS DEL USO RESIDENCIAL.

Se distinguen las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda plurifamiliar.

IV.3.1.1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Cuando la vivienda ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, en forma de edificación aislada, pareada o acorde con otros tipos de agrupación horizontal, siempre que se disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

Se considerará vivienda unifamiliar indistintamente si la porción de suelo que le corresponde constituye o puede constituir una finca registral independiente, o si está definida en forma de participación en una comunidad de propietarios.

Conforme se indica la regulación de la edificación en las diferentes zonas del suelo urbano, en los tipos de ordenación en manzana cerrada cada unidad de vivienda deberá satisfacer la longitud mínima de fachada a la vía pública, independientemente de que ocupe una parcela segregada o una porción indivisa de suelo.

En las propiedades indivisas, siempre que en conjunto se satisfagan las condiciones expresadas en los párrafos anteriores, se aceptará que físicamente se subdividan en una superficie configurada como elemento común de todas las viviendas unifamiliares agrupadas, y otra subdividida en porciones de uso privativo, aun cuando éstas sean inferiores a la parcela mínima establecida en virtud de la zona y el tipo de vivienda unifamiliar.

Se cumplirá, además, la condición de que a ninguna de las viviendas agrupadas le corresponda una superficie de suelo menor que la parcela mínima, considerándose incluida la porción que le asigne el título constitutivo como elemento de uso privativo, más la correspondiente a su porcentaje de participación en la parte de suelo constituida como elemento común de la finca.

La edificabilidad y la ocupación del conjunto de la agrupación serán las que correspondan a los índices establecidos en la zona, multiplicados por la superficie de la finca. Además, cada vivienda tendrá una superficie edificable y una superficie ocupable máximas consecuentes a la aplicación de los índices de edificabilidad y la ocupación de la zona sobre la superficie de suelo que le corresponda, definida conforme al párrafo anterior.

Las parcelas en las que se realicen estas agrupaciones se inscribirán como fincas indivisibles en el Registro de la Propiedad.

IV.3.1.1.2. VIVIENDA PLURIFAMILIAR.

Cuando en la unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, agrupadas de modo que formen edificios con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.

IV.3.1.2. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL.

Todas las viviendas deberán cumplir con lo establecido en la legislación específica para las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En la actualidad, será de aplicación la Orden de 21 Julio de 2.008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En caso de que esta orden sea derogada, será de aplicación la normativa que la sustituya.

IV.3.2. USO INDUSTRIAL.

Es el uso que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas a continuación:

1. Industria.
 - 1.1. Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.
 - 1.2. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.
 - 1.3. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.
 - 1.4. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.
2. Talleres industriales, relacionados con artes y oficios que entrañen molestias a viviendas próximas, tales como:
 - 2.1. Talleres de carpintería (metálica, de madera, etc.)
 - 2.2. Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios,...).
3. Almacenes preferentemente de mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluidas pues la venta directa al público. Se admite, no obstante, que en este apartado queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos almacenados, tales como:
 - 3.1. Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.
 - 3.2. Almacenamiento, distribución y/o manipulación industriales de productos peligrosos. Estas normas definen los tres grados de peligrosidad siguientes:
 - 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 de 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.

IV.3.2.1. TIPOLOGÍAS DEL USO INDUSTRIAL.

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

- Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.
- Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.
- Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

IV.3.2.1.1. PRIMERA CATEGORÍA. INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial o de primera categoría a aquellas instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas puedan ubicarse en áreas residenciales.

Corresponden a los grupos 1.3, 2.2 y 3.1, con los siguientes condicionantes:

- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.
- Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- 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.
- 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.
- Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u que otras fuentes de energía.
- 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.
- Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

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

- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Emisoras de Radio.

IV.3.2.1.2. SEGUNDA CATEGORÍA. INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA INTEGRADA EN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Se consideran industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial, o de segunda categoría, a aquellas industrias que pudiendo causar ciertas molestias, estas pueden ajustarse a unas condiciones mínimas que garanticen la calidad ambiental del entorno próximo residencial. Corresponden a las clasificadas en los grupos 1.3, 2.2 y 3.1, y las de almacenaje y comercio de mayoristas y las de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico no clasificables como industrias de primera categoría; y con los siguientes condicionantes:

- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad media o alta.
- Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores peligrosos para las personas o los bienes.
- Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con las Disposiciones legales de aplicación.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industrias de segunda categoría,

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Estudios de rodaje y grabación.
- Emisoras de televisión.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

IV.3.2.1.3. TERCERA CATEGORÍA. INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA.

Se corresponden con aquellas áreas de uso preferentemente industrial incompatibles con la vivienda en la que se agrupan industrias muy diversas, tanto por su tamaño como por su actividad. En unos casos no responden a una ordenación especializada y en otros casos su ordenación responde al desarrollo de figuras de planeamiento específicas.

Se consideran industrias de tercera categoría, las no clasificables como industrias de primera o segunda categoría; con los siguientes condicionantes:

- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.
- Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

IV.3.2.1.4. CUARTA CATEGORÍA. INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.

Se consideran industrias de cuarta categoría, las que no puedan ser clasificadas como pertenecientes a la primera, segunda o tercera categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la *Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

IV.3.2.2. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL.

IV.3.2.2.1. ACTIVIDADES PERMITIDAS.

Deberán estar autorizadas por la *Ley 7/2.007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental*, o aquella que la sustituya, y seguir los trámites marcados en la misma.

Asimismo, cumplirán lo preceptuado en el *Real Decreto 486/1.997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo*, o aquel que lo sustituya.

IV.3.2.2.2. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES.

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de oficinas, zonas de exposición y venta si estas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

- 3 m de altura desde el piso hasta el techo. No obstante, en locales comerciales, de servicios, oficinas y despachos, la altura podrá reducirse a 2,5 m.
- 2 m² de superficie libre por trabajador.
- 10 m³, no ocupados, por trabajador.

Las condiciones de los lugares de trabajo estarán a lo dispuesto en el *Real Decreto 486/1.997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo*.

IV.3.2.2.3. ASEOS.

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

IV.3.2.2.4. ESCALERAS.

Las escaleras estarán a lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales.

IV.3.2.2.5. CONSTRUCCIÓN.

Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitirán llegar al exterior ruidos y vibraciones, cuyos niveles se determinarán en el Reglamento de Protección Acústica de Andalucía.

IV.3.2.2.6. ENERGÍA ELÉCTRICA.

Las instalaciones eléctricas se regirán bajo lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

IV.3.2.2.7. EVACUACIÓN DE RESIDUOS.

Si las aguas residuales no reunieran a juicio de los Servicios Técnicos Municipales las debidas condiciones para un vertido a la Red General de Saneamiento, habrán de ser sometidas a depuraciones por procedimientos adecuados.

Si los residuos que produzca cualquier industria por sus características no pueden ser recogidos por el Servicio de Recogida de R.S.U., deberán ser trasladados directamente al punto de recogida por el titular de la actividad.

La evacuación de gases, vapores, humos, polvo, etc., se hará en cumplimiento de las presentes Normas y otras que sean de aplicación, y podrá basarse en la Guía Técnica de Medidas Correctoras de la Junta de Andalucía.

IV.3.2.2.8. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.

Estarán a lo dispuesto en el *Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales*.

IV.3.2.2.9. TRATAMIENTO PREVIO DE LAS AGUAS INDUSTRIALES.

Dada la dificultad que entraña la implantación de depuradoras para vertidos industriales cuando estos ofrecen características totalmente dispares tanto en sus componentes unitarios en volumen como en su prioridad, las instalaciones industriales que así lo precisen deberán disponer de un sistema de depuración previa para regularizar las condiciones del efluente que se vierte a las canalizaciones de la Red General de Saneamiento.

Por ello, los elementos industriales, antes de su vertido a la Red General, deberán ser tratados hasta alcanzar las siguientes características:

- El efluente estará neutralizado teniendo un pH comprendido entre 5,5 y 8,5.
- De manera excepcional, y cuando la neutralización se haga con cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.
- El efluente tendrá una temperatura inferior o igual a 30° C.
- No contendrá residuos de compuestos cíclicos hidróxidos o de sus derivados halógenos (faroles o sus derivados).
- El efluente no contendrá ningún producto susceptible de producir, directa o indirectamente, después de la mezcla con otros efluentes, gas o vapores tóxicos.
- Los efluentes cargados de materias inertes (arenas o residuos de carbón, por ejemplo) deberán ser objeto de una decantación más o menos prolongada, según proporción y tamaño.
- Las aguas residuales que contengan productos ligeros, no miscibles con el agua, tales como aceites o grasas, serán tratados hasta conseguir la separación de las mismas. La separación será particularmente cuidada en el caso de hidrocarburos inflamables, para prevenir todo riesgo de accidentes graves en el vertido.
- Cuando se prevea que las aguas residuales del edificio puedan transportar una cantidad excesiva de grasa o de líquidos combustibles deberá disponerse una arqueta separadora de grasas, que cumplirá lo especificado en la *Sección HS Salubridad del CTE*.
- Las aguas que contengan sales susceptibles de atacar las obras de fábrica, o las que por su naturaleza tienden a provocar la formación de gases tóxicos, las que se contengan sustancias desfavorables para el rendimiento de los decantadores o compuestos bactericidas susceptibles de alterar el funcionamiento de las instalaciones biológicas de tratamiento (sales de hierro, cromo, cobre, níquel, compuestos de cianuro, afluentes de la fabricación de antibióticos o sustancias radiactivas) serán objeto de un pretratamiento más o menos complejo para eliminar las causas de su contaminación.
- Los efluentes putrescibles procedentes de industrias alimenticias o varias, de características comparables a las de uso de origen doméstico, pueden ser admitidas en el tratamiento general.

Sin embargo, para evitar la formación de fermentaciones sépticas en el seno de los emisarios o alcantarillas, sobre todo cuando la distancia a la estación depuradora sea grande, podrán rechazarse los efluentes que contengan más de 1 gr de materias en suspensión, de todas las naturaleza, por litro o que presente una demanda bioquímica de oxígeno superior a 400 mg/l, o que tengan una cantidad de nitrógeno (expresada en NH₄) superior a 200 mg/l.

IV.3.2.2.10. 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, previo informe municipal las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

IV.3.2.2.11. VENTILACIÓN Y CLIMATIZACIÓN.

Será de aplicación lo indicado para los Usos Comercial y Oficinas.

IV.3.2.3. REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL.

La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, así como en las condiciones particulares de uso de cada una de las ordenanzas específicas.

Además de la normativa específica que les fuera de aplicación, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, tanto sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo etc., así como a lo indicado por estas Normas.

Si una instalación, produce residuos que, por sus características, no pueden ser recogidos por los servicios municipales de limpieza, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

Cuando la superficie de la instalación sea superior a 250 m² habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad. Necesidades que deberán venir ambas motivadas en el proyecto de ejecución.

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, podrá redactar y aprobar ordenanzas específicas reguladoras de los usos industriales que, sin contradecir las determinaciones del Plan General, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales (aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, ruidos, protección contra incendios y explosiones, etc.), de acuerdo con los estudios que existan al respecto.

IV.3.3. USO TERCIARIO.

Es el uso que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas a continuación:

- Comercio.
- Oficinas.
- Recreativo.
- Hostelería.
- Hospedaje.

IV.3.3.1. TIPOLOGÍAS DEL USO TERCIARIO.

IV.3.3.1.1. COMERCIO.

Se denomina comercio al servicio terciario cuando:

- Se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor.
- Desarrollan actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o realizan reparaciones de los mismos.
- Se entenderán específicamente incluidos en este grupo, además de las anteriores, las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas 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 punto b), en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

- En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- 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.

En caso de que en el edificio existan viviendas, estas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores, independientes.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un paso intermedio, con puerta de salida resistente a las condiciones que obligue la normativa contra incendios.

La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura mínima libre para semisótano o sótano será de 2,50 m.

Por razones compositivas del espacio urbano y de concordancia con el resto de edificios al que deberá ajustarse así como al entorno de la calle, no se admitirán en principio las fachadas ciegas, ni disonantes en términos arquitectónicos, debiendo, en todo caso, producirse la iluminación natural a través de la fachada.

No obstante, atendiendo a la composición global del edificio y en función de la actividad concreta que se implante, podrían admitirse soluciones singulares de fachada.

IV.3.3.1.2. 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, etc.
 - b) Talleres domésticos de relojeros, joyeros, etc.
 - c) Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, Colegios Profesionales, etc.
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 500 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 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.

IV.3.3.1.3. RECREATIVO.

Comprende:

- a) Salones de recreativos y de juegos, así como bingos, casinos, etc. Estas actividades no podrán instalarse en edificios destinados total o parcialmente a uso educativo.
- b) Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.
- c) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, auditorios, parques de atracciones, etc. Esta actividad sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

Los apartados a y b de este grupo podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independientes del resto del edificio, así como instalaciones generales totalmente independientes de los del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

IV.3.3.1.4. HOSTELERÍA.

Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervcerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.
- Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, tablaos, discotecas, etc.

Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, podrá producir, en el caso de encontrarse en edificios con uso de viviendas, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 h y las 9 h, con niveles superiores a los límites mas bajos admisibles para cualquier uso compatible con la vivienda.

En cualquier caso, el Ayuntamiento regulará, si así lo considerase, una Ordenanza de Apertura para este tipo de instalaciones y similares.

IV.3.3.1.5. HOSPEDAJE.

Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios, etc. Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

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.) igualmente independientes de las del resto del edificio.

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

IV.3.3.2. CONDICIONES PARA EL USO COMERCIO Y OFICINAS.

En los edificios de nueva planta, los bajos comerciales deberán estar vinculados, como mínimo, a un uso productivo compatible con la zona donde se implanten.

Se entenderá por local sin uso aquel que se presente inacabado en cuanto a cerramientos, solados, acabados interiores y exteriores, instalaciones y carpinterías.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m², se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento visual fija. Los aseos de bares, cafeterías, restaurantes y asimilables serán de uso público y, por tanto, deberán adaptarse a lo indicado en el artículo 28 del *Decreto 72/1992 de Accesibilidad*.

En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

La iluminación de los locales deberá adaptarse a lo dispuesto en la *Sección HE 3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación del CTE*.

En edificios exclusivos o mixtos con usos distintos a vivienda, cuando la superficie total construida de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 m², dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínima del 10% de los aparcamientos obligatorios.

4. El número mínimo de plazas de aparcamiento será el siguiente:

- a) Uso comercial y de oficinas: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 m² de superficie construida.
- b) En locales y edificios destinados al uso comercial, se preverá 1 plaza de carga y descarga por cada 1.000 m² o fracción en los siguientes casos:
 - Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales o no especificados de más de 2.000 m².
 - Edificios exclusivos y locales de uso comercial de más de 2.000 m² construidos.
 - Agrupaciones de comercios y locales comerciales, como mercados y mercadillos, pasajes comerciales, galerías comerciales o de alimentación, etc., incluidos los pasillos y superficies comunes de más de 2.000 m² construidos.

En locales comerciales, centros y galerías comerciales, centros integrados de comercio y servicios, y edificios exclusivos de más de 4.000 m² construidos o que afecten a parcelas de más de 2.000 m², se precisará un estudio especial de las necesidades de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y la justificación de su satisfacción, contenido, en su caso, en el plan especial requerido para su implantación. Dicho estudio será también exigible en aquellos casos en que así lo establezcan las normas relativas a las condiciones específicas de los usos, o cuando, a juicio del Ayuntamiento, resulte necesario para valorar las condiciones de la implantación, por razones tales como la escasa sección de las calles, el elevado tránsito en la zona en que se implante, las características de la malla viaria, etc.

Las puertas de acceso a los locales se diseñarán de forma que no invadan los itinerarios peatonales en su apertura y sean compatibles con la *Sección SI 3 Evacuación de ocupantes del CTE* y el *Decreto 72/1992 de Accesibilidad*.

IV.3.3.2.1. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y EVACUACIÓN.

Los locales comerciales y sus almacenes constituirán sectores de incendio independientes con respecto a las viviendas y sus zonas comunes, basándose dicha sectorización en lo dispuesto en la *Sección SI Propagación interior del CTE*.

Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1,20 m, sin perjuicio de lo indicado en la Tabla 4.2 de la *Sección SI 3 Evacuación de ocupantes del CTE*.

Los locales dispondrán de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad sean necesarios según la *Sección SI Seguridad en caso de Incendio del CTE*.

IV.3.3.2.2. VENTILACIÓN Y CLIMATIZACIÓN.

La ventilación de los locales será de las características técnicas indicadas en el *Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE)*. El caudal mínimo se calculará conforme al método A de la I.T. 1.1.4.2 del RITE.

La extracción de aire de los locales será de las características técnicas indicadas en el RITE. El caudal mínimo se calculará conforme al método A de la I.T. 1.1.4.2.5 del RITE. Especial atención necesitará todo lo referente al filtrado de dicho aire.

La climatización de los locales se basará en lo indicado en el RITE. En el proyecto de ejecución, de actividad o de adaptación se recogerá el cumplimiento de este punto, sobretodo en lo referente a la transmisión de ruidos y vibraciones al exterior y a las edificaciones colindantes.

Tanto para las instalaciones de climatización como para las de ventilación, se eliminarán las conexiones rígidas en tuberías, conductos y máquinas en movimiento; se instalarán sistemas de suspensión elástica y si fuese necesario bancadas de inercia o suelos flotantes para soportes de máquinas y equipos ruidosos en general, asimismo las admisiones y descarga de aire a través de fachadas se realizarán a muy baja velocidad, o instalando silenciadores y rejillas acústicas que aseguren el cumplimiento de los límites de calidad acústica.

Los elementos de las instalaciones de climatización y ventilación no sobresaldrán del plano de fachada, debiéndose habilitar espacios para su ubicación en el interior de los locales.

Las rejillas de extracción de aire deberán situarse, como mínimo, a 2,20 m del nivel del suelo más próximo con tránsito o permanencia de personas, medidos en sentido vertical y distar 3 m de cualquier hueco practicable o de ventilación situado en una fachada enfrentada; o 1 m si dichos huecos se encuentran en la misma fachada.

En ningún caso se depositarán en vía pública los condensados procedentes de las instalaciones de ventilación/climatización, debiendo estos ser vertidos en la red interior de saneamiento del propio local.

En los edificios destinados principalmente a comercio y/u oficinas se deberá proyectar y ejecutar una planta técnica al objeto de que alberguen todos los equipos ruidosos afectos intrínsecamente al servicio del edificio. Se exigirá un aislamiento acústico a ruido aéreo nunca inferior a 45 dBA.

En el proyecto de ejecución, de actividad o de adaptación se justificará el cumplimiento de todos los puntos anteriores.

IV.3.3.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL USO RECREATIVO, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.

Como norma general, los locales cumplirán lo dispuesto para los Usos Comercio y Oficinas.

IV.3.3.3.1. USO TERCIARIO HOSPEDAJE.

Los edificios cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en particular lo dispuesto en el *Reglamento Autonómico sobre Establecimientos Turísticos*.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

IV.3.3.3.2. USOS TERCIARIOS RECREATIVO Y HOSTELERÍA.

Las actividades se adaptarán en denominación y características a lo indicado en el *Decreto 78/2.002, de 26 de febrero, por el que se aprueban el Nomenclátor y el Catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía*.

Las actividades estarán sujetas al cumplimiento del Reglamento General de Policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

IV.3.3.3.2.1. ESTABLECIMIENTOS CON ACTIVIDADES MUSICALES O SIMILARES.

Las actividades se someterán al cumplimiento Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

En cualquier caso, la comunicación con el exterior de este tipo de locales se hará a través de un vestíbulo de aislamiento acústico, en el que personal del establecimiento controlará que las puertas de acceso al local propiamente dicho y de salida al exterior no abran al mismo tiempo. El mencionado vestíbulo cumplirá en cualquier caso con la *Normativa de Accesibilidad*.

IV.3.3.3.2.2. ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA.

Para aquellos establecimientos en los que se proyecte la existencia de una cocina, esta deberá considerarse como local de riesgo especial mínimo, sin perjuicio de lo indicado en la *Sección SI 1 Propagación interior del CTE*.

IV.4. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

IV.4.1. TENDIDOS AÉREOS.

Se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos de electricidad, telefonía u otras señales que utilicen regular y sistemáticamente los edificios como parte principal del soporte físico de su red de distribución.

Provisionalmente, podrán establecerse nuevos tendidos aéreos cuando existan razones técnicas debidamente justificadas por las empresas y se cuente con la conformidad fehaciente de los propietarios afectados. En todo caso la solución requerirá la aceptación del Ayuntamiento, previo informe de los servicios municipales competentes.

En tales casos, en las zonas de edificación en manzana cerrada se requerirán estudios de los recorridos sobre los alzados de los edificios, siendo exigible la utilización de impostas y resaltos de las fachadas con objeto de menoscabar lo menos posible su decoro. Los puntos aéreos de cruce que sean necesarios requerirán un análisis previo de sus efectos visuales para determinar la situación más adecuada, que deberá ser aceptada por el Ayuntamiento.

Los nuevos tendidos aéreos que se autoricen permanecerán en tanto no varíen las razones que justificaron su autorización.

El planeamiento de desarrollo del plan contendrá las previsiones necesarias para la transformación de tendidos aéreos en subterráneos.

IV.5. LICENCIAS.

IV.5.1. OBRAS SIN LICENCIA.

Se requiere precisa licencia municipal para parcelar o reparcelar terrenos, efectuar movimientos de tierras, levantamientos de nuevas construcciones y ampliar o modificar la estructura o el aspecto exterior de las existentes, utilizar por primera vez los edificios, modificar objetivamente el uso de los mismos, demoler las construcciones, colocar carteles de propaganda visibles desde la vía pública y realizar además actos que señalen los Planes.

Las personas que propusieran realizar actos sujetos a licencias, tendrán derecho a que por el Ayuntamiento se les informe por escrito sobre el régimen urbanístico o, en concreto, sobre el de edificación, uso de industria, etc. correspondiente a una finca o sector, en los términos previstos en la Ley.

IV.5.2. CÉDULA URBANÍSTICA.

Como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal, se podrá crear la cédula urbanística de terreno o edificio.

Las cédulas urbanísticas se expedirán previa solicitud del interesado, presentando en el Registro General de este Ayuntamiento, en la que se describirá detalladamente la finca de que se trata, con indicación de los datos necesarios para su identificación con los asientos del Registro de la Propiedad. A la solicitud se acompañará un plano a escala 1:500, en el que se graficará la configuración del inmueble, su longitud de fachada y su situación respecto a las vías públicas o de particulares, reflejando literaria y gráficamente el régimen de edificación y uso de la finca que se trate.

El Ayuntamiento podrá exigir la cédula urbanística para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

IV.5.3. SOLICITUD DE LICENCIAS.

Las solicitudes de licencias de nueva construcción, reforma o ampliación de edificios, se presentarán en el Registro General de Ayuntamiento, suscritas por el propietario o persona por él autorizada, acompañadas del correspondiente proyecto y de un plano de situación a escala 1:2.000, que determine la localización de la finca a que se refiere la licencia.

IV.5.4. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

La licencia otorgada caducará si no se empiezan las obras dentro del año siguiente a su otorgamiento, si una vez iniciadas se interrumpen durante un plazo de seis meses consecutivos o si no se terminan en el plazo de tres años desde su concesión; salvo que la demora o paralización provinieran de fuerza mayor debidamente acreditada y aceptada por el Ayuntamiento.

IV.5.5. LICENCIAS SIN EFECTO.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a que estuvieron subordinadas y deberán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieron otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado su denegación y podrán serlo cuando se adoptasen nuevos criterios de apreciación.