

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
ZAFARRAYA**



N.02 - ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN



Contenido documentos

MEMORIAS

- M01-MEMORIA INFORMATIVA
- M02-MEMORIA JUSTIFICATIVA
- M03-ESTUDIO IMPACTO AMBIENTAL Y VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD
- M04-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. PROGRAMA ACTUACIÓN, INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- M05-ESTUDIO HIDROLÓGICO
- M06-M06-DETERMINACIONES EN MATERIA DE AGUAS Y CICLO INTEGRAL DE AGUA
- M07-INVENTARIO ACTIVIDADES CONTAMINANTES
- M08-INVENTARIO EDIFICACIONES SNU
- M09-RESUMEN AMBIENTAL
- M10-INFORME DE ASENTAMIENTOS

NORMATIVA

- N01-NORMATIVA URBANÍSTICA DE RÉGIMEN GENERAL
- N02-ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN
- N03-FICHAS URBANÍSTICAS
- N04-CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO

ANEXOS - INFORMES

- X01 - INFORMES DE ALEGACIONES
- X02 - INFORME DE REPOSICIÓN
- X03 - RESULTADOS DE LA INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA DE ESTUDIO
- X04 - INFORME DE TELECOMUNICACIONES
- X05 - INFORME DE CONTESTACIÓN AL INFORME DE VERIFICACIÓN
- X06 - INCORPORACIÓN DE ASPECTOS AMBIENTALES, RESULTADOS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CAMBIOS INTRODUCIDOS A LOS DOCUMENTOS DURANTE SU TRAMITACIÓN AMBIENTAL

PLANIMETRÍA

INFORMACIÓN	ORDENACIÓN
0. Encuadre Territorial	1.1. Estructura General del Territorio
1. Topografía	1.2. Usos Globales, Dotaciones y Sistemas Generales
2. Geología	1.3. Figuras de Protección
3. Geotécnico	1.4. Catálogo de caminos
4. Hidrológico	1.5 Infraestructura Hidráulica
5. Usos del Suelo	1.6. a/b Inundabilidad
6. Unidades Ambientales Homogéneas (UAH)	2.1. Clasificación de Suelo. Zafarraya
7. Afecciones territoriales	2.2. Clasificación de Suelo. El Almendral
8. Red de Abastecimiento	3.1. Usos Pormenorizados. Zafarraya
9. Red de Saneamiento	3.2. Usos Pormenorizados. El Almendral
10. Alturas Edificaciones	4.1. Usos Globales, Densidades y Edificabilidades. Zafarraya
11. Estado Pavimento y Alumbrado	4.2. Usos Globales, Densidades y Edificabilidades. El Almendral
12. Edificaciones SNU	5.1. Catálogo General de Protección. Zafarraya
13. DSU-Planeamiento vigente	5.2. Catálogo General de Protección. El Almendral
14. Catastro	6.1. Alineaciones y Rasantes. Zafarraya
15. Riesgos naturales – a / b	6.2. Alineaciones y Rasantes. El Almendral
16. Edad de la edificación	7.1. Zonificación Acústica y lumínica. Zafarraya
17. Uso de la Edificación	7.2. Zonificación Acústica y lumínica. El Almendral
	0.1 – Resumen ejecutivo – Clasificación
	0.2. – Resumen ejecutivo - Calificación

Fases redacción, ediciones y revisiones

- El Contrato de Consultoría y Asistencia para la redacción del PGOU de Zafarraya se hace efectivo con fecha de 8 de mayo de 2009.
- En 26 de febrero de 2010 se aprueba, en Pleno Corporativo, el documento de Aprobación Inicial del P.G.O.U. y se publica en BOP con fecha de 24 de mayo de 2010, quedando en exposición pública por periodo de un mes.
- El 29 de junio de 2012 se aprueba la modificación de la Aprobación Inicial del PGOU de Zafarraya y publicado en el BOP con fecha del 23 de julio de 2012,
- Julio 2016 se elabora el presente documento para su APROBACIÓN PROVISIONAL.
- En septiembre de 2017 se incorpora al documento del Plan General las condiciones impuestas por los informes de verificación y se elabora el correspondiente Informe - Certificación del redactor del instrumento de planeamiento en la que se acredite dicho cumplimiento.
- En 2020, se perfecciona el presente documento, incorporando reciente normativa urbanística derivada de las últimas modificaciones legislativa el reciente Decreto Ley 2/2020.

La redacción de este documento de ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN al Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del municipio de Zafarraya ha sido realizado por FFGeo Geógrafos B-18572792), por encargo de su Excelentísimo Ayuntamiento. Granada, en Septiembre de 2020.

EQUIPO REDACTOR

Jörg Fischer	Doctor Geografo. Hidrólogo
Miguel Martín Heredia	Arquitecto
Rafael Fuentes-Guerra	Geógrafo. Técnico Urbanista
Fabián Mesa Millán	Biólogo
Jesusa Vega Pérez,	Abogada urbanista.
Lucía Lara Garzón,	Lda. Ciencias Ambientales
José Gálvez Salinas,	Ldo. Ciencias Ambientales
Rafael Pedrosa Quintero	Geógrafo

(FFGeo S.L.) Control documentos

Contenido X_ZAFARRAYA N02-ORDENANZAS_1711

		Responsable	Puesto	Firma	
Revisa	MMH		Tec. Responsable		
Verifica	JFR		Gerente		
Registros de ediciones			Fecha		
Nº	Motivación		Referencia	Revisa	Verifica
1	Avance		0906		06/2009
2	Ap. Inicial		1002		02/2010
3	Ap. Inicia		1206	20/0262012	28/06/2012
4	Ap.Provisional		1607	15/07/2016	15/07/2016
6	Condicionado		1709	15/11/2017	
7	Subsanación		2009	07/09/2020	

Contenido

Capítulo I. OBJETO	7	1.9.1 Patios interiores o de parcela.....	13
Capítulo II. NORMAS REFERENTES A LA EDIFICACIÓN	7	1.9.2 Patios abiertos a fachada	13
1. DEFINICIONES Y GENERALIDADES.....	7	1.9.3 Patios mancomunados	13
1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.....	7	1.10 CERRAMIENTOS Y CERCAS	13
1.2 CAPACIDAD DE EDIFICAR.....	7	1.11 SERVIDUMBRES URBANAS	14
1.3 SOLARES Y PARCELAS	7	1.12 OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	14
1.3.1 Solar.....	7	1.13 CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS.....	14
1.3.2 Parcela edificable	7	1.14 CONDICIONES DE ESTÉTICA	14
1.3.3 Parcela mínima	8	1.14.1 Definición y aplicación.....	14
1.4 ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS.....	8	1.14.2 Salvaguarda de la estética urbana.....	14
1.4.1 Alineaciones oficiales.....	8	1.14.3 Protección de los ambientes urbanos	15
1.4.2 Alineaciones actuales.....	8	1.14.4 Fachadas.....	16
1.4.3 Fincas fuera de línea	8	1.14.5 Tratamiento de las plantas bajas	16
1.4.4 Rasantes oficiales.....	8	1.14.6 Modificación de fachadas.....	16
1.4.5 Rasante del terreno	8	1.14.7 Soportales.....	16
1.4.6 Retranqueo.....	8	1.14.8 Instalaciones en la fachada.....	16
1.4.7 Retranqueo obligatorio.....	8	1.14.9 Entrantes, salientes y vuelos. Generalidades.....	17
1.5 ALTURAS.....	8	1.14.10 Retranqueos.....	17
1.5.1 Altura de la edificación	8	1.14.11 Cornisas y aleros.....	17
1.5.2 Altura máxima	8	1.14.12 Marquesinas y Toldos.....	17
1.5.3 Tipos de plantas.....	9	1.14.13 Portadas, escaparates y vitrinas	17
1.5.4 Altura total y altura libre de planta y otras condiciones.....	9	1.14.14 Anuncios y muestras	18
1.5.5 Determinación de alturas	10	1.14.15 Banderines	18
1.5.6 Construcciones permitidas por encima de la altura	11	1.14.16 Protección del arbolado.....	18
1.6 SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS	11	2. CONDICIONES HIGIÉNICO - SANITARIAS DE LOS EDIFICIOS	19
1.6.1 Superficie ocupada.....	11	2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO	19
1.6.2 Superficie construida o edificada	11	2.2 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	19
1.6.3 Superficie máxima de ocupación	11	2.3 CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS	19
1.6.4 Edificabilidad neta.....	11	2.4 CONDICIONES ACÚSTICAS, DE AISLAMIENTO, ACCESIBILIDAD Y DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	19
1.7 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	11	3. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	20
1.8 ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.....	12	3.1 USO PORMENORIZADO DE GENÉRICO RESIDENCIAL	20
1.8.1 Generalidades.....	12	3.1.1 Núcleos tradicionales	20
1.8.2 Retranqueos.....	12	3.1.2 Crecimientos urbanos.....	22
1.8.3 Cuerpos volados cerrados	12	3.1.3 EDIFICACIÓN VIVIENDA PLURIFAMILIAR	23
1.8.4 Balcones o voladizos abiertos.....	12	3.2 INDUSTRIAL.....	24
1.8.5 Miradores.....	12	3.2.1 Usos Pormenorizados del genérico industrial.....	24
1.8.6 Salientes no estructurales.....	12	3.3 Terciario.....	26
1.9 PATIOS.....	13	3.3.1 Usos Pormenorizados del genérico terciario.....	26

3.4	EQUIPAMIENTO	27	4.3	ENERGIA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO	37
3.5	ESPACIOS LIBRES	27	4.4	OTROS SERVICIOS.....	38
3.6	INFRAESTRUCTURAS.....	28	4.5	Telecomunicaciones.....	38
3.7	CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS	29	4.6	Residuos.....	38
Capítulo III. NORMAS REFERENTES A LA URBANIZACIÓN.....		31	5.	AFECCIONES AMBIENTALES PARA LA CREACIÓN DE POLÍGONOS INDUSTRIALES.....	38
1.	ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	31	5.1	URBANIZACIÓN.....	38
2.	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	31	5.1.1	NORMAS GENERALES	38
2.1	DEFINICIÓN, TRAMITACIÓN, CLASES Y CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	31	5.2	EJECUCIÓN DE VIARIO.....	38
2.2	CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	32	5.3	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	39
2.3	MEMORIA.....	32	5.4	RED DE ALCANTARILLADO, DEPURACIÓN Y VERTIDO	39
2.4	PLANOS.....	32	5.5	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO Y ENERGÍAS RENOVABLES	39
2.5	PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES.....	33	5.6	JARDINERÍA	39
2.6	PRESUPUESTO	33	5.7	PARÁMETROS REGULADORES	40
2.7	Estudio de gestión de residuos de Construcción y Demolición....	33	5.8	CONDICIONES ESTÉTICAS	40
2.8	UN PROGRAMA DE DESARROLLO DE LOS TRABAJOS EN TIEMPO Y COSTE ÓPTIMO.....	33	5.9	ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA.....	40
2.9	PLAN DE RESTAURACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.	33	5.10	MATERIALES	40
2.10	ESTUDIO GEOTÉCNICO	34	5.11	ENTIDADES DE CONSERVACIÓN.....	41
3.	CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN RODADA O PEATONAL.....	34	5.12	REDUCCIÓN EN ORIGEN DE LA CONTAMINACIÓN	41
3.1	TIPOS DE VÍAS	34	5.13	ADOPCIÓN DE BUENAS PRÁCTICAS	41
3.2	ZONAS AMBIENTALES.....	34	5.14	INSTALACIÓN DE PUNTOS LIMPIOS.....	42
3.3	TRAZADO	35	6.	EDIFICACIÓN	42
3.4	CONDICIONES MÍNIMAS DE TRAZADO.....	35	6.1	MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PRODUCIDOS DURANTE LA FASE DE EJECUCIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS	42
3.5	SENDAS PARA PEATONES.....	35			
3.6	SECCIONES TRANSVERSALES	35			
3.7	FIRMES Y PAVIMENTOS	35			
3.8	APARCAMIENTOS.....	36			
4.	ESPECIFICACIONES INFRAESTRUCTURAS URBANAS.	36			
4.1	ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES DE RIEGO E INCENDIO.....	36			
4.2	SANEAMIENTO	36			
4.2.1	Condiciones técnicas	36			
4.2.2	Condiciones de depuración y vertido	37			
4.2.3	Condiciones técnicas para el saneamiento de los polígonos industriales	37			

Capítulo I. OBJETO

Constituye el objeto de estas ordenanzas, la regulación en todo el término municipal de Zafarraya de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino así como de todos aquellos aspectos referidos a la urbanización.

Capítulo II. NORMAS REFERENTES A LA EDIFICACIÓN

1. DEFINICIONES Y GENERALIDADES

1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.

- a) Constituye el objeto de estas ordenanzas, la regulación en todo el término municipal de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino.
- b) Estas Ordenanzas complementan a las Normas Específicas para cada tipo de suelo establecidas en la Normativa Urbanística de Régimen General. Cualquier actuación deberá ajustarse a las ordenanzas generales en los casos de inexistencia de normativa u ordenanza específica.
- c) Además de las presentes ordenanzas será de aplicación la normativa técnica vigente en cada momento. Cuando se realizan alusiones a normas específicas, se entiende extensiva la referencia a la norma que, por nueva promulgación, sustituya a la mencionada.

1.2 CAPACIDAD DE EDIFICAR.

- a) La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

- b) En el suelo no urbanizable cabrá la edificación en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en la normativa urbanística de régimen general.
- c) En suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas, cuando estén calificadas como aptas para edificar y cumplan las condiciones de solar.
- d) En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.
- e) No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aun cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa a continuación:

1.3 SOLARES Y PARCELAS

1.3.1 Solar

A efectos del PGOU, tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano que reúnan simultáneamente los siguientes requisitos: (Art. 148 LOUA)

- a. Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c. Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento. Parcela edificable

Es la parte del solar comprendida dentro de alineaciones oficiales.

1.3.2 Parcela mínima

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones y que reúna los requisitos de geometría, superficie y edificabilidad especificados para cada zona.

1.4 ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS

1.4.1 Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones o Estudios de Detalle o Planes Especiales que se redacten. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, viales, calles o plazas.

1.4.2 Alineaciones actuales

Son los linderos de fincas con los viales existentes.

1.4.3 Fincas fuera de línea

Son aquellas en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

1.4.4 Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas definidos en los documentos oficiales vigentes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

1.4.5 Rasante del terreno

Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso de que éste, por su tipología, se separe de las alineaciones oficiales. Cuando dicha rasante altere la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará licencia previa o simultáneamente al de edificación o urbanización.

1.4.6 Retranqueo

Es el espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma, pudiéndose fijar también para los restantes linderos de la parcela.

1.4.7 Retranqueo obligatorio

Corresponde a la tipología tradicional de retranqueos existentes en el núcleo urbano donde la placeta o calle delantera de la casa es utilizada como entrada o porche, concretamente en la Porches de la Avendia de Andalucía, c/ Entrada de Granada y c/ María Auxiliadora siendo de propiedad privada y perteneciendo a la parcela matriz, se prohíbe tanto su ocupación con edificación como el cierre con elementos opacos ni ventanas garantizando así el carácter como porche. Su superficie correspondiente computa a efectos de edificabilidad como espacio libre de edificación. Las parcelas afectadas quedan reflejadas en el Plano de Ordenación O-3.1, O-3.2 y O-6.1 y O-6.2.

1.5 ALTURAS

1.5.1 Altura de la edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja. No se incluye la que pudiera surgir bajo cubierta según un plano inclinado a 45°; éste, formal y estéticamente, estará bajo la cubierta de teja del edificio y por lo tanto no pudiendo abrir huecos en un plano vertical, sino sólo según y en el mismo plano de la cubierta del edificio.

1.5.2 Altura máxima

La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. La medición de la altura máxima de un edificio se efectuará como se indica en el punto 1.5.5 de las presentes ordenanzas.

1.5.3 Tipos de plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, la altura de la misma se determinan en otros artículos de esta Ordenanza.
2. El presente documento considera los siguientes tipos de planta en función de su posición en el edificio.
 - a) **Sótano.** Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.
 - b) **Semisótano.** Es la planta que teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano será en todos los puntos igual o menor de 1'50 m. de la cota de referencia o rasante.
 - c) **Planta baja.** Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los 1'50 m de la cota de referencia, no obstante, en las calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el punto 1.5.5 y se adopten las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble. En cualquier caso, no existiendo plantas semisótano y/o sótano, el forjado o solera en contacto con el terreno deberá cumplir con las prescripciones de la Sección 1 del Documento Básico DB HS Salubridad del Código Técnico de la Edificación. En caso de optar por un forjado sanitario la cara inferior del forjado de planta baja se separará al menos 0.30 m del terreno natural.
 - d) **Planta piso.** Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

1.5.4 Altura total y altura libre de planta y otras condiciones

A. Altura libre de planta es la distancia vertical entre el pavimento del piso totalmente terminado y la cara inferior del techo o el falso techo si lo hubiera.

La mínima/máxima alturas libres de pisos serán las siguientes:

	mínima	máxima
En plantas destinadas a vivienda	2,50 m.	3,50 metros
En Locales comerciales	2,90 m.	4,20 metros
En garajes y aparcamientos	2,20 m.	3,50 metros
En sótanos y semisótanos	2,50 m	3,00 metros.

1. **Sótanos y semisótanos.** La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior a 2'50 m, medidos en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos.
2. **Entreplantas.** Se podrán realizar entreplantas en las plantas bajas que no se destinen a uso de viviendas, siempre que las condiciones de la altura con la que dichas plantas bajas cuenten permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de 2'20 m. y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por el presente PGOU.

La superficie de entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie de la planta baja, y deberá retranquearse cuando menos de 3'00 m de la fachada exterior del inmueble.

En todo caso dicha entreplanta deberá resolverse mediante estructuras ligeras independientes de la estructura general del edificio, y que permitan su desmontaje.
3. **La planta baja y planta piso.** La altura libre mínima en el uso vivienda será de 2'50 m, al menos en el 75% de la superficie útil de

dichas plantas, pudiendo reducirse hasta 2'20 m. en el resto y la altura máxima de 3'20 m. En locales comerciales la altura mínima será de 3'20 m. y la máxima de 4,50 m., en estos locales la altura mínima podrá reducirse como máximo en el 20% de su superficie y nunca será menor de 2,70 m. en zonas para instalaciones y de servicios.

B. Alturas total de planta. Es la distancia entre la cara superior del forjado de suelo hasta la cara superior del forjado de techo. Las alturas de planta máximas se limitan en función de la ubicación de la planta:

1. Planta baja. 4,50 metros. Medidos desde la rasante de la calle hasta la cara superior del forjado (Incluido el posible semisótano) y hasta 5 metros en casos de que la actividad lo exija.
2. Planta superior. 3,80 metros. Medidos entre las caras inferiores o superiores de los forjados consecutivos.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del presente documento del PGOU, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado. Igualmente quedarán excluidos del cumplimiento de los parámetros señalados para las plantas baja y de piso, aquellos usos de la edificación que permitiesen un valor inferior en las condiciones de regulación de los mismos establecidos en la presente normativa.

También quedan excluidos del cumplimiento de estas condiciones de altura aquellos edificios, que en función de su ordenanza particular o por exigencias funcionales de la actividad, debidamente acreditada necesiten unas dimensiones diferentes.

1.5.5 Determinación de alturas

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de determinaciones: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas particulares de cada zona señalen ambos paramentos, habrán de respetarse los dos.

Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta, por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera o del terreno hasta la cara inferior del alero.

En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa dicha dimensión, se medirá a los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros desde este punto.

En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio, podrán ser superiores a 75 cm. a efectos de la medición de alturas.

En caso de tratarse de un mismo edificio que dé fachada a varias calles en declive y sea posible su escalonamiento, deberá retranquearse la planta correspondiente de tal forma que sus cerramientos y forjado no sobresalgan por encima de un plano inclinado a 45° a partir de la línea de máxima altura permitida en la fachada correspondiente.

En el caso de existir una diferencia de cotas superior a 3,70 metros entre dos calles a las que dé una parcela, y la proximidad de las mismas no permita el escalonamiento de la edificación, la altura máxima en cada calle será, para la que se encuentra a cota superior, la que resulte de disminuir en una planta la permitida para esa parcela en el plano correspondiente, y para la de cota inferior, la que resulte de aumentar en una planta la permitida.

En caso de edificación aislada, la altura máxima deberá cumplirse en cualquier fachada o escalón de ésta, medida en su punto medio y a partir de la cota del terreno.

En ningún caso la altura de la edificación, medida de acuerdo con los apartados anteriores, será superior a la máxima fijada para cada zona o manzana.

Los semisótanos que sobresalgan de la rasante del terreno una altura igual o superior a 1,50 m. en cualquier punto, medida hasta la cara superior del forjado de su techo, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea su uso.

1.5.6 Construcciones permitidas por encima de la altura

En viviendas unifamiliares se admite la construcción de cuartos de ascensores o cajas de escalera, depósitos e instalaciones al servicio de la edificación, siempre que ocupen una superficie igual o inferior al 15 % de la construida en la planta inmediatamente inferior y nunca mayor de 16 metros cuadrados, y se retranquen un mínimo de 3 metros de las fachadas, salvo que sea el cuerpo de escalera.

En edificios plurifamiliares se admite la construcción de cuartos de ascensores o cajas de escalera, depósitos e instalaciones al servicio de la edificación, siempre que ocupen una superficie igual o inferior a 20 m² y se retranqueen un mínimo de 3 metros de las fachadas, salvo que sea el cuerpo de la escalera.

Estas construcciones no computan a efectos de edificabilidad.

Los edificios singulares (Iglesias, equipamientos públicos, etc.) se excepcionará de la limitación de una altura máxima.

1.6 SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

1.6.1 Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción, incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por dos de sus lados. Salvo que en una Ordenación Específica de las incluidas en el PGOU o en su Planeamiento de Desarrollo se diga lo contrario, los sótanos y semisótanos no se computan a efectos de la superficie ocupada u ocupación, siempre que se cumplan las condiciones de altura máxima correspondiente que para los semisótanos es de 1,50 metros por encima de la cota rasante.

1.6.2 Superficie construida o edificada

En cada planta, es la comprendida dentro del perímetro de la superficie ocupada por la construcción, incluyendo la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas cuando estén cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50% de su superficie. La superficie construida total será la suma de las correspondientes a cada planta.

1.6.3 Superficie máxima de ocupación

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.

1.6.4 Edificabilidad neta

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo.

Es la relación entre la superficie total construida, en metros, y la superficie de la parcela edificable, esto es, una vez deducidas las superficies ocupadas por viales y las cesiones o reservas para usos públicos prevista en el PGOU.

No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de libre acceso al público, así como los sótanos y semisótanos. Tampoco computarán las construcciones permitidas por encima de la altura que se regulan en la ordenanza: "construcciones permitidas por encima de la altura".

A efectos de edificabilidad, no se computará la superficie de los semisótanos siempre que la altura superior de la cara del forjado de Planta Baja no supere 1,50 m. respecto del punto medio de fachada.

1.7 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo cara superior del forjado terminado sobresale en todos sus puntos menos de 0,80 m. por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la parte de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre que la cara superior del forjado terminado se encuentre entre 0,80 metros y 1,50 metros por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación..

1.8 ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

1.8.1 Generalidades

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción, incluidas las subterráneas, aunque se destinen a aparcamientos.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de éste (patio inglés), estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

1.8.2 Retranqueos

Se permitirá el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, al margen de las normas específicas para cada zona, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la máxima altura de edificación ni la máxima edificabilidad permitidas.

En algunas zonas del municipio, El Almendral (c/M^a Auxiliadora), Zafarraya (Entrada de Granada, Avda. de Andalucía, PERI-2) el retranqueo para patios en fachada es obligatorio por ser una tipología tradicional adoptada de manera general. La alineación obligatoria de la nueva edificación está reflejada en los Planos de Ordenación y especialmente en el Plano 6.1, 6.2 Alineaciones y rasantes.

1.8.3 Cuerpos volados cerrados

Fuera de la alineación oficial, los cuerpos volados cerrados, al margen de la normativa específica establecida para cada zona, se permitirán en las siguientes condiciones:

- En calles con anchura superior a 8 m.
- Vuelo máximo igual al 10% del ancho de la calle en calles con acerado, sin que en ningún momento sea superior al 85% del ancho

de la acera. En calles sin acerado el vuelo máximo será del 5% del ancho de calle.

- En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1,10 m.
- Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo igual al saliente, y nunca inferior a 60 cm.
- No se permiten cuerpos volados en los patios.
- No podrán disponerse su cara inferior a una altura menor de 3,00 m. sobre el nivel de la acera

1.8.4 Balcones o voladizos abiertos

El saliente máximo y la separación de las medianerías de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados. En cuanto a su longitud, las limitaciones serán específicas para cada zona.

1.8.5 Miradores

Fuera de las alineaciones oficiales, se permitirán miradores (balcones cerrados) con las mismas condiciones señaladas para los balcones y vuelos abiertos, y según la normativa específica de cada zona, entendiéndose como mirador aquel vuelo cerrado con acristalamiento transparente y translúcido en más de un 80% de sus paramentos verticales.

1.8.6 Salientes no estructurales

Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 3,00 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial hasta un 10% del ancho de la acera, sin exceder de 10 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle. Cuando por normas de rango superior a ésta ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

Los huecos de fachada como ventanas, puertas, mantendrán una distancia mínima lateral a medianería de 60 cm.

Para las servidumbres de vista es de aplicación lo establecido en el Código civil.

1.9 PATIOS

1.9.1 Patios interiores o de parcela

En edificios de nueva planta cuyo uso sea el de vivienda, los patios interiores de parcela, o de luces, tendrán una superficie no inferior a 12 m². y un lado mínimo de 3 m. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio, un círculo de 3 m. de diámetro. En el caso de viviendas unifamiliares de una sola planta, se permitirá una superficie mínima de 9 m². y lado mínimo de 2,5 m.

1.9.2 Patios abiertos a fachada

Se permiten los patios abiertos a fachada si la ordenanza específica de la zona los permite.

Son patios de parcela abiertos a su exterior en uno o varios de sus costados.

En edificación en manzana cerrada, se admiten patios abiertos a fachada siempre que cumplan lo siguiente:

- Su anchura mínima será de 3 m.
- Su fondo máximo no será superior a su anchura.
- No deberán crear medianeras vistas de los edificios colindantes.
- En caso de abrir a ellos terrazas-lavadero su tratamiento será similar al del resto de la fachada del edificio, formando falsa fachada, debiendo estar en planta baja cerrados por un paramento opaco hasta una altura de 3 m.

1.9.3 Patios mancomunados

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares afectados, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las fincas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

1.10 CERRAMIENTOS Y CERCAS

Todo terreno en suelo urbano o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será opaco hasta una altura de 2 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, deberá estar revestido y pintado. El cerramiento debe tener tratamiento de continuidad respecto de la fachada. Si fuera preciso hacer el cercado opaco con más altura, este podría elevarse hasta los 3,00m. presentando la documentación técnica y la dirección de obra que justifique la necesidad, la estabilidad y seguridad de la misma.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

En las zonas de edificios aislados, las cercas que limitan las fincas cuando sean opacas, sólo podrán tener la altura máxima de 1,50 metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse un metro y medio más, hasta los 3 metros, las rejas y otra construcción permeable visualmente si bien con posibilidad de plantación de arbustos o setos.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de 3 metros a contar desde la rasante del patio más bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos deberá tener 2 metros desde la rasante del patio más alto.

1.11 SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

1.12 OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

En los edificios que queden explícitamente fuera de ordenación por estar disconformes con los planteamientos del PGOU (Fuera de ordenación parcial y total según art. 34. y la Disposición Adicional Primera de la LOUA), Para ellas, el PGOU, impondrán sobre ellas la consideración de situación de parcialmente fuera de ordenación, dicha condición atraerá sobre ellas con motivo de cualquier intervención, o propio interés del propietario, la tramitación de procedimiento de Declaración de fuera de ordenación, conforme al reciente Decreto Ley 3/109, de 24 de septiembre. Dicha declaración, permitirá seguridad jurídico-urbanística-registral necesaria. Dicha declaración, no supone su legalización, pero permitirá el aseguramiento de condiciones básica y obligadas de salubridad y acceso a suministros, sino también el tráfico jurídico –compra, herencia-hipoteca-necesario en el mercado inmobiliario. La aplicación de la situación de fuera de ordenación, si bien, únicamente en aquel porcentaje de obra que realmente así se encuentre. Permitirá, no obstante, esta situación de asimilado a fuera de ordenación, su regularización registral.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos de estructuras, cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

En los edificios que se quedan fuera de ordenación de tipo parcial se permitirá la sustitución cubierta y forjados intermedios, incluyéndose todas aquellas que por exigencia de adecuación para la sostenibilidad y la eficiencia energética sean exigibles y no incompatibles con el propio edificio,

1.13 CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como, sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo justificado informe técnico.

1.14 CONDICIONES DE ESTÉTICA

1.14.1 Definición y aplicación

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

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en esta Ordenanza. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la ordenanza zonal.

1.14.2 Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora tanto en lo que se refiere a los edificios en conjuntos o individualizadamente, así como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento. De este modo, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que mantenga al respecto.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente y lesiva para la imagen de la ciudad. Con carácter general quedan prohibidos los tratamientos exteriores mediante elementos cerámicos vidriados si ello no queda suficientemente

justificado mediante proyecto de diseño, admitiéndose zócalos en fachada con una altura igual o menor de 1,50 m. desde la rasante de la calle.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

4. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localiza, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

5. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

6. Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta, alzado a escala entre 1:500 y 1:200, además de orientar el carácter del futuro desarrollo.

7. Queda terminantemente prohibida la utilización de prefabricados ornamentales de hormigón en las fachadas, toda clase de fibrocementos en las cubiertas, azulejos en fachada, y tejados reflectante en edificios de nueva planta o cualquier reforma, reparación, conservación o rehabilitación que afecten a los mismos. Se admiten zócalos en fachada con una altura igual o menor de 1,50 m.

1.14.3 Protección de los ambientes urbanos

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en esta Ordenanza.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberá distinguirse claramente los elementos que se conservan de los que se incorporan para no desvirtuar los objetos genuinos.

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados no deberán producir un impacto demasiado grande en el edificio.. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio en los casos en que tenga un valor justificado.

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio. En caso de que el edificio no cuente con protección, se podrán plantear nuevos diseños que serán aprobados por el ayuntamiento.

5. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente en caso de que el edificio tenga algún valor, tanto ambiental, como estructural, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio y, diferenciando las propias del nuevo añadido. De no ser así deberá justificarse y ser aceptado por el ayuntamiento.

6. En obras de reestructuración total de edificios protegidos deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En caso contrario deberá justificarse la actuación propuesta mediante un estudio de detalle.

7. Queda terminantemente prohibida la utilización de prefabricados ornamentales de hormigón en las fachadas, toda clase de fibrocementos en las cubiertas, azulejos en fachada, y tejados reflectante en rehabilitaciones o reformas. Se admiten zócalos en fachada con una altura igual o menor de 1,50 m. desde la rasante de la calle.

8. Se prohibirán los revestimientos reflectantes tanto en fachadas como en cubiertas.

1.14.4 Fachadas

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contiguo o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes sin necesidad de copiar la estética del edificio.

2. En todo caso, las soluciones de proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

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

4. En caso de modificar el aspecto exterior de la edificación protegida en conceptos de composición, materiales, etc, en relación con el entorno se desarrollará un estudio de detalle con levantamiento fotorrealístico del entorno para ver el impacto de la nueva edificación en el paisaje urbano.

1.14.5 Tratamiento de las plantas bajas

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja de uso residencial, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

2. Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

1.14.6 Modificación de fachadas

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

1.14.7 Soportales

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 2,50 metros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

1.14.8 Instalaciones en la fachada

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

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, se instalaran siempre que sea posible se instalarán dentro de las terrazas o de los balcones para reducir su impacto visual, cuando esto no sea posible se instalarán en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 metros sobre el nivel de la acera.

4. En edificios de nueva planta será obligatorio la homogeneización de las instalaciones de fachada mediante diseños que las integren en la misma.

1.14.9 Entrantes, salientes y vuelos. Generalidades

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados y aleros.
2. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.
3. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción privada.
4. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de este (patio inglés), estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

1.14.10 Retranqueos.

En las zonas donde se permiten el retranqueo de las construcciones, respecto de la alineación oficial, no se permitirán la creación de medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su tratamiento con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

Dichos retranqueos no podrán alterar la máxima altura de edificación permitida ni la máxima edificabilidad permitida.

1.14.11 Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 45 centímetros.

1.14.12 Marquesinas y Toldos

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

- a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, salientes y materiales en todos los locales de planta baja, y exista

compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

En las marquesinas de altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 centímetros respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

En las zonas del casco consolidado, las marquesinas respetarán en cualquier caso la composición y materiales de la fachada del edificio teniendo en cuenta la estructura visible del mismo, de tal modo que no se superpongan ni oculten a Pilastras, jambas, dinteles o arcos.

En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera será 3,00 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 metros.

Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 centímetros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíbe los apoyos en calzada o acera de carácter definitivo.

1.14.13 Portadas, escaparates y vitrinas

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficina, o análogos como en la de los huecos del portal, no está permitido sobresalir de la alineación oficial, nada en calles de ancho inferior a 8m, sólo es permisible sobresalir de la alineación oficial 14 centímetros en calles de hasta 15 metros de ancho y 24 centímetros en calles de más de 15 metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse previo informe técnico municipal favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso "neón", plástico, etc.

En los proyectos de instalaciones comerciales, deberán figurar el plano de la fachada completa del edificio, a escala no menor de 1:20 y una fotografía de la misma, sea cual sea el interés artístico que presente.

1.14.14 Anuncios y muestras

Un saliente máximo será igual al de las portadas debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

En planta baja, podrá únicamente ocupar una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros, del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas.

No se permitirán en la zona de casco urbano actual, más que las de letras sueltas superpuestas directamente a la fachada, o bien de hierro forjado u otro material de calidad, o aquellas que a juicio del Ayuntamiento, armonicen con la edificación

Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo de la que tenga la finca.

En los edificios exclusivos, con usos de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrá instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, ó huecos, ó descompongan la ordenación de la fachada.

Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior de 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio.

En las medianerías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de muestras o anuncios.

1.14.15 Banderines

En cualquier punto de la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros.

Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, debiendo ser de 80 centímetros, en calles de ancho inferior a 12 metros y podrán tener una altura máxima de 90 centímetros.

En las zonas urbanas se permitirán las verticales con altura no superior a 90 centímetros, siendo obligatoriamente de hierro forjado o madera y con saliente máximo igual al fijado para los balcones, y de 80 centímetros, en calles de ancho inferior a 12 metros.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5,00 metros del anuncio.

1.14.16 Protección del arbolado

1. El arbolado existente, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

2. CONDICIONES HIGIÉNICO - SANITARIAS DE LOS EDIFICIOS

2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán la dotación mínima 250 litros/habitante/día establecida en la normativa vigente. Así mismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal o, en ausencia de ésta, con autorización de vertido por el organismo competente o depuradora autorizada por el Ayuntamiento.

2.2 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

2.3 CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS

Deberá atenderse en todo caso a la normativa vigente de supresión de barreras arquitectónicas y de condiciones de protección contra incendios

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina, estar - comedor, dormitorio y un cuarto de baño con lavabo, inodoro y ducha. La cocina-estar comedor podrá ser una única estancia siempre y cuando reúna, al menos, las condiciones establecidas para la Vivienda Protegida. Las dimensiones y requerimientos funcionales mínimos para las viviendas, será como mínimo los establecido en la normativa vigente de VPO. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directa, a excepción de los cuartos de baño, los cuales podrán ventilar mediante conductos provistos en cubierta de aspirador estático.

En las casas colectivas o plurifamiliares, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el espacio exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de ventilación de 500 cm². y una superficie mínima de iluminación de 1 m². En edificios de vivienda unifamiliar las escaleras interiores podrán no tener huecos de iluminación o ventilación. En edificios de hasta 3 plantas se permiten escaleras con

ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios. En éste caso el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1 m. de diámetro.

En edificación de manzana cerrada, no se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que como mínimo no dispongan de un dormitorio o estancia con fachada a espacio exterior de uso público. Los sótanos y semisótanos no podrán destinarse a vivienda.

En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o el establo, éstos deberán independizarse y dotarse de acceso distinto e independiente.

2.4 CONDICIONES ACÚSTICAS, DE AISLAMIENTO, ACCESIBILIDAD Y DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por las Normas Técnicas en vigor.

3. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se definen los siguientes tipos básicos de edificación en consonancia con los usos pormenorizados definidos:

3.1 USO PORMENORIZADO DE GENÉRICO RESIDENCIAL

3.1.1 Núcleos tradicionales

Es la zona ocupada por los asentamientos tradicionales donde la edificación ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores en parcela con fines de iluminación y ventilación y que coincide con la tipología tradicional del casco urbano de los núcleos de Zafarraya y El Almendral.

- Uso característico: Vivienda unifamiliar Residencial en manzana cerrada(1)
- Ocupación máxima: 80% en uso residencial y 100% en uso no residencial (2) (3)
- Numero de plantas: 2. planta baja o planta 1 y planta 2.
- Fachada mínima: 8 metros o la existente (2) (3)
- Fondo máx. edificable: sin limitación
- Tipología: Manzana cerrada (MC) sin retranqueo a fachadas ni patios abiertos a fachada.

(1) En los núcleos tradicionales son característicos los usos residenciales ordenados en manzana cerrada, siendo compatibles entre los usos residenciales tanto los unifamiliares como el plurifamiliar, tal como queda recogido en el Cuadro de Compatibilidades entre Usos Pormenorizado-Detallado incluido en la Normativa Urbanística.

(2) Las edificaciones existentes en los núcleos tradicionales no se considerarán a priori fuera de ordenación si no cumplen alguna de las condiciones de ordenación (referidas al frente de fachada, ocupación, dimensiones de la parcela, etc., establecidas en cada una de las zonas de distintas tipologías, en todo caso el Ayuntamiento, justificadamente, podrá exigir la mejora de determinados aspectos necesarios para

garantizar la seguridad y la salubridad de las personas usuarias en aplicación de la normativa técnica que corresponda, en caso de no ser posible dicha adecuación podría declararse la edificación fuera de ordenación.

(3) En edificios existentes la ocupación entre las distintas plantas podrá tener una distribución diferente de la establecida en cada tipología, nunca podrá incrementarse la edificabilidad máxima de la parcela, que será la resultante de aplicar los porcentajes de ocupación establecidos para cada planta, deberán cumplirse siempre las condiciones de ventilación e iluminación que exija la normativa técnica aplicable.

A) Condiciones particulares:

Se diferencia cuatro zonas de tipologías distintas:

- Núcleo tradicional de la zona alta del entorno de la iglesia vieja de Zafarraya (MC-1).
- Núcleo tradicional de la ladera (MC-2).
- Núcleo tradicional de Ensanche (MC-3).
- Núcleo tradicional de Ensanche del Almendral (MC-4).

1. Núcleo tradicional de la zona alta (MC-1)

- La parcela mínima será de 100 m² o la catastral existente.
- La altura máxima será de 2 plantas (7,90 m)
- La máxima edificabilidad permitida será de 1,60 o 1,80 m²/m²
- La máxima ocupación será del 100% en planta baja en caso de uso no residencial o del 80% en planta 1 y 2 cuando se trata de uso residencial.
- El frente mínimo de fachada será de 8 m o el catastral existente.
- De manera excepcional, en todas aquellas parcelas existentes menores de 100 m² se admitirá una ocupación mayor, pudiendo llegarse hasta el 100%, de su ocupación, siempre que tenga garantizadas las condiciones exigidas reglamentariamente para

la iluminación ventilación o cualquier otro requisito técnico (CTE y otras normas)

- Uso característico de esta calificación es el de residencial unifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles: Vivienda plurifamiliar, usos terciarios, usos dotacionales, tanto públicos como privados.

2. Núcleo tradicional de la ladera baja (MC-2)

- La parcela mínima será de 100 m² o la catastral existente.
- La altura máxima será de 2 plantas (7,90 m)
- La máxima edificabilidad permitida será de 1,6 –1,8 m²/m²
- La máxima ocupación será del 100% en planta baja en caso de uso no residencial o del 80% en las planta 1 y 2 en residencial.
 - Planta baja, planta 1 (80% en uso residencial y 100% en usos no residenciales).
 - Planta 2: 80%
- El frente mínimo de fachada será de 8 m o el catastral existente.
- Uso característico de esta calificación es el de residencial unifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles: Vivienda plurifamiliar, usos terciarios, usos dotacionales, tanto públicos como privados.

3. Núcleo tradicional de Ensanche (MC-3)

- La parcela mínima será de 100 m² o la catastral existente.
- La altura máxima será de 2 plantas (7,90 m)
- La máxima edificabilidad permitida será de 1,6 - 1,8 m²/m²
- La máxima ocupación será del 100% en planta baja en caso de uso no residencial o del 80% en las plantas 1 y 2 en residencial.

- Planta baja, planta 1 (80% en uso residencial y 100% en usos no residenciales).

- Planta 2: 80%

- El frente mínimo de fachada será de 8 m o el catastral existente.
- Uso característico de esta calificación es el de residencial unifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles: Vivienda plurifamiliar, usos terciarios, usos dotacionales, tanto públicos como privados.

4. Núcleo tradicional del Almendral (MC-4)

- La parcela mínima será de 100 m² o la catastral existente.
- La altura máxima será de:
 - 2 plantas (7,90 m)
- La máxima edificabilidad permitida será de 1,60 - 1,80 m²/m²
- La máxima ocupación será del 100% en planta baja en caso de uso no residencial o del 80% en las plantas 1 y 2 en residencial.
 - Planta baja, planta 1 (80% en uso residencial y 100% en usos no residenciales).
 - Planta 2: 80%
- De manera excepcional, en todas aquellas parcelas existentes menores de 100 m² se admitirá una ocupación mayor, pudiendo llegarse hasta el 100%, de su ocupación, siempre que tenga garantizadas las condiciones exigidas reglamentariamente para la iluminación ventilación o cualquier otro requisito técnico (CTE y otras normas)
- Uso característico de esta calificación es el de residencial unifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles: Vivienda plurifamiliar, usos terciarios, usos dotacionales, tanto públicos como privados.

B) Condiciones de las edificaciones parcialmente fuera de ordenación:

Esta situación de determinadas edificaciones ha quedado suficientemente acreditada en otros documentos del PGOU, Memoria Justificativa y Normativa.

En estas edificaciones sus dos primeras plantas (planta baja o planta 1 y planta 2) no quedan fuera de ordenación, pudiendo hacerse en ellas las obras que sean necesarias y estén permitidas por el PGOU y por las diferentes normas de la edificación. El fuera de ordenación parcial afecta a la planta 3 o superiores si las hubiese, estas plantas queda sometida a las determinaciones que se han recogido en los párrafos siguientes del epígrafe.

Las edificaciones que por tener más de dos plantas de altura han quedado parcialmente fuera de ordenación y sobre las que se ha declarado expresamente que no son incompatibles con la nueva ordenación, en todo caso no se consolida el exceso de aprovechamiento correspondiente a estas plantas por encima de la segunda; al amparo del artículo 34 b) de la LOUA, podrán mantenerse durante su vida útil o hasta que un futuro planeamiento determina otra cosa, en ellas se podrán autorizar las obras de mantenimiento y conservación y, además, las obras de mejora o reforma, entre ellas las siguientes:

- Mantenimiento y conservación ordinarias, apropiadas para el mantenimiento de las condiciones de uso y habitabilidad.
- Obras de conservación y ornato exterior.
- Obras necesarias para la adecuación y mejora de las instalaciones del edificio en cumplimiento de las exigencias normativas vigentes.
- Obras para la mejora de la accesibilidad al inmueble, incluidas las de colocación de ascensores en las condiciones técnicas que sean precisas, o que queden amparadas por legislación de rango superior.
- Obras ligadas a la mejora de la eficiencia energética del edificio, tanto en el exterior como en el interior del mismo, mejora de aislamiento, mejora de instalaciones, colocación de placas solares y fotovoltaicas, o que queden amparadas por legislación de rango superior.

- Obras de consolidación estructural, incluidas las cubiertas, en caso de detectarse riesgos en la solidez del edificio y con la finalidad de garantizar la seguridad de las personas.
- Otras intervenciones que respondan a exigencias de la normativa de la edificación vigente o que se promulgue en el futuro, salvo que sea incompatible con la ordenación urbanística, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá instar los cambios normativos que procedan.
- Otras obras que a juicio del Ayuntamiento, debidamente justificadas, sean exigibles al titular del inmueble.

3.1.2 Crecimientos urbanos

Uso característico: Vivienda unifamiliar

Ocupación máxima: 80% en uso residencial y 100% en uso no residencial

Fachada mínima: 8 metros o la existente

Condiciones particulares:

Se diferencia

Se define como aquel tipo de ordenación compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías: aislada (U3), pareada (U2) o en hilera (U1).

La vivienda unifamiliar aislada (**U3**) se define como aquella edificación exenta en el interior de la parcela, destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar, con las siguientes limitaciones de carácter general.

- La parcela mínima será de 300 m².

La altura máxima será

- 2 plantas (7,90 m)

- La separación a los linderos de la parcela no será inferior a 3 metros, y a 2 metros de la alineación de la calle.

- La máxima edificabilidad permitida será de 0.8 m²/m².

- La máxima ocupación será del 60%

- El frente mínimo de fachada será de 15 m
- El uso característico de esta calificación es el de residencial unifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles: usos terciarios, usos dotacionales, tanto públicos como privados.

Todo ello, sin perjuicio de lo determinado en las ordenanzas zonales específicas, que primará sobre lo aquí establecido.

La vivienda unifamiliar pareada (**U2**) es aquella agrupación a dos de viviendas unifamiliares sin distancia de separación a la medianería por donde se unen. Se regirá, este tipo de edificación por lo establecido en las presentes ordenanzas generales y en las específicas de cada zona.

En el caso de adosarse a un lindero, se exigirá permiso por escrito del colindante, mediante un documento en el que ambos propietarios asumen la obligación de adosar las edificaciones de sus parcelas por su mismo lindero. El tratamiento de la medianería será con el resto de la fachada. Tendrán las siguientes limitaciones de carácter general:

- La parcela mínima será de 200 m².
- La altura máxima será:
 - U2 plantas (7,90 m)
- La separación a los linderos no pareados de la parcela no será inferior a 3 metros, y a 2 metros de la alineación de la calle.
- La máxima edificabilidad permitida será de:
 - 2 plantas 1,40 m²/m²
- La máxima ocupación será del 70% para las 2 plantas.
 - El frente mínimo de fachada será de 10 m.
 - El uso característico de esta calificación es el de residencial unifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles: usos terciarios, usos dotacionales, tanto públicos como privados.

La vivienda unifamiliar en hilera (**U1**) se define como aquella agrupación de viviendas unifamiliares sin distancia de separación a las medianerías

laterales de la parcela, debiendo de retranquearse o no hacerlo de la línea de calle. Tendrán las siguientes limitaciones de carácter general:

- La parcela mínima será de 100 m² o la catastral existente
- La altura máxima será de:
 - U1 2 plantas (7,90 m)
- La máxima edificabilidad permitida será de:
 - U1 2 plantas 1,60 m²/m² - 1,80 m²/m²
- La máxima ocupación será del 100% en planta baja en caso de uso residencial o del 80% en todas las plantas (baja y primera) cuando se trata de uso residencial.
 - El frente mínimo de fachada será de 8 m o el catastral existente.
 - El uso característico de esta calificación es el de residencial unifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles: usos terciarios, usos dotacionales, tanto públicos como privados.

3.1.3 EDIFICACIÓN VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Se define como aquel tipo de ordenación compuesta por viviendas plurifamiliares en la cualquiera de sus tipologías: manzana cerrada (P1), bloque abierto (P2). Esta tipología de vivienda plurifamiliar solamete será de aplicación en los nuevos desarrollos en los suelos urbanizables en su tipo de tres plantas de altura, en los suelos urbanos y urbanos no consolidados solamente se permitirán 2 plantas de altura. Esta limitación afecta tanto a las manzanas cerradas como al bloque abierto.

Plurifamiliar en manzana cerrada (P1) es aquella que puede ocupar toda la parcela, y cuyas alineaciones exteriores son las determinadas en las presentes Normas, disponiendo patios interiores de parcela con fines de ventilación e iluminación.

Los parámetros urbanísticos fundamentales son los siguientes:

- La parcela mínima será de 350 m².
- La altura máxima será de la indicada en el plano de alturas y que podrá ser:

- 2 plantas (7,90 m)
- 3 plantas (11,20 m)
- La máxima edificabilidad permitida será de:
 - 2 plantas: 1,20 m²/m²
 - 3 plantas: 1,80 m²/m²
- La máxima ocupación será del 60% en todas las plantas.
 - El frente mínimo de fachada será de 15 m o el catastral existente.
 - El uso característico de esta calificación es el de residencial plurifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles: usos terciarios, usos dotacionales, tanto públicos como privados.

Plurifamiliar en bloques abiertos (P2) es aquel tipo de ordenación compuesto por bloques de edificación separados entre sí por espacios libres públicos o privados, pudiendo disponer de patios de iluminación o ventilación según el artículo 1.9.

Los parámetros urbanísticos fundamentales son los siguientes:

- La parcela mínima será de 350 m².
- La altura máxima será de la indicada en el plano de alturas y que podrá ser:
 - 3 plantas (11,20 m)
- La máxima edificabilidad permitida será de:
 - 3 plantas: 1,80 m²/m²
- La máxima ocupación será del 60%.
 - El frente mínimo de fachada será de 15 m.

- El uso característico de esta calificación es el de residencial plurifamiliar, si bien se pueden desarrollar como usos compatibles: usos terciarios, usos dotacionales, tanto públicos como privados.

3.2 INDUSTRIAL

Se define como aquel tipo de ordenación de carácter industrial para dar cabida a las actividades productivas del municipio, principalmente vinculados a la actividad agroindustrial de los llanos de Zafarraya. Identificada en el Plano de Calificación del Plan General como Industrial. Tendrá las siguientes limitaciones de carácter general:

Uso característico:	Industrial .
Ocupación máxima:	60% - 80% según pormenorizado.

3.2.1 Usos Pormenorizados del genérico industrial

Industria Singular Aislada I1: Son instalaciones industriales en las que la actividad desarrollada puede causar ciertas molestias a la población vecina, razón por la cual su emplazamiento exige respetar unas condiciones mínimas que garanticen que la calidad del entorno inmediato no queda deteriorado.

La altura máxima será de dos plantas con una altura métrica máxima de 9,00 m medida hasta el alero. Excepcionalmente se permitirán cuerpos edificados o instalaciones que superen la altura máxima establecida si la actividad prevista así lo requiere y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, sin que ello suponga incremento de la edificabilidad neta que corresponde a la parcela.

La máxima edificabilidad permitida será de:

- 2 plantas: 1,20 m²/m²
- La máxima ocupación será del 60% en cada una de las plantas.
- Parcela mínima de 300 m² donde se pueda inscribir una circunferencia con diámetro de 15 m.

- Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los industriales salvo las industrias agropecuarias.
- Frente de parcela mínimo de 15 metros.
- Retranqueos: Las edificaciones se separarán al menos 5 metros del lindero frontal, pudiendo adosarse a los linderos laterales si las edificaciones colindantes preexistentes se hubieran adosado a estos.

Industria Agropecuaria I2: Se refiere a toda actividad productiva ligadas a explotaciones agrícolas y ganaderas cuyo nivel de molestias exige ubicarlas aisladas de los núcleos de población e íntimamente ligada a este tipo de explotación. La altura máxima es de 2 plantas o 9,00 metros hasta el alero.

La máxima edificabilidad permitida será de:

- 2 plantas: 1,20 m²/m²
- La máxima ocupación será del 60% en cada una de las plantas.
- Parcela mínima de 300 m² donde se pueda inscribir una circunferencia con diámetro de 15 m.
- Uso característico (mínimo 80%): Industrias Agropecuarias.

Agrupación en manzana T1: Organización de instalaciones industriales adosadas, con actividades productivas complementarias, distribuidas en manzanas que pueden formar polígonos, cuya ordenación responde a un desarrollo horizontal conjunto y unitario, pudiendo resolver comunitariamente determinados servicios.

La máxima edificabilidad permitida será de:

- 2 plantas: 1,2 m²/m²
- La altura máxima es de 2 plantas o 9,00 metros hasta el alero.
- La máxima ocupación será del 80% en cada una de las plantas.
- Parcela mínima 150 m² (o la catastral existente)

- Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los usos industriales y de talleres..

- Retranqueos: Se permitirá retranqueo hasta 3 metros para permitir la actividad de la instalación sin interferir o obstaculizar el uso de la vía pública. El espacio retranqueado debe quedar claramente diferenciado de la vía pública, preferentemente mediante un vallado o cancela que permita su cierre en las horas sin actividad, en todo caso esta franja de terreno privado colindante con la calle deberá estar perfectamente urbanizado con calidades similares a las de la vía pública y su acerado.

En el ámbito industrial existente de la Avda. del los Castaños los retranques no son obligatorios pero pudiendo las instalaciones existentes acogerse a ellos si por la actividad desarrollada fuera necesario.

Industria T2: Corresponde a actividades de transformación y almacenaje que están ligadas a actividades productivas de modo indisoluble con la comercialización de las mismas. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

La máxima edificabilidad permitida será de:

- 2 plantas: 1,2 m²/m²
- La altura máxima es de 2 plantas o 9,00 metros hasta el alero.
- La máxima ocupación será del 80% en cada una de las plantas.
- Parcela mínima 300 m²
- Uso característico (mínimo 80%) Industrial de transformación y de almacenaje.
- Retranqueos: mínimo 3 metros para permitir la actividad de la instalación sin interferir o obstaculizar el uso de la vía pública. El espacio retranqueado debe quedar claramente diferenciado de la vía pública, preferentemente mediante un vallado o cancela que permita su cierre en las horas sin actividad, en todo caso esta franja de terreno privado colindante con la calle deberá estar perfectamente urbanizado con calidades similares a las de la vía pública y su acerado.

3.3 Terciario

Se define como aquel tipo de ordenación de carácter terciario, para dar cabida a las actividades terciarias del municipio, principalmente vinculados a la actividad agroindustrial de los llanos de Zafarraya, identificada en el Plano de Calificación del Plan General como terciario. Tendrá las siguientes limitaciones de carácter general:

Uso característico: Terciario.
Ocupación máxima: 60% - 80% según pormenorizado.

3.3.1 Usos Pormenorizados del genéricoterciario

Agrupación terciaria en manzana T1: Organización de instalaciones terciarias adosadas, distribuidas en manzanas que pueden formar polígonos, cuya ordenación responde a un desarrollo horizontal conjunto y unitario, pudiendo resolver comunitariamente determinados servicios. Se incluyen usos terciarios lucrativos de espectáculos, recreo y reunión, garaje de explotación privada, etc.

La máxima edificabilidad permitida será de:

- 2 plantas: 1,2 m²/m²
- La altura máxima es de 2 plantas o 9,00 metros hasta el alero.
- La máxima ocupación será del 80% en cada una de las plantas.
- Parcela mínima 150 m² (o la catastral existente)
- Uso característico (mínimo 80%) cualquiera de los usos terciarios
- Retranqueos: Se permitirá retranqueo hasta 3 metros para permitir la actividad de la instalación sin interferir o obstaculizar el uso de la vía pública. El espacio retranqueado debe quedar claramente diferenciado de la vía pública, preferentemente mediante un vallado o cancela que permita su

cierre en las horas sin actividad, en todo caso esta franja de terreno privado colindante con la calle deberá estar perfectamente urbanizado con calidades similares a las de la vía pública y su acerado.

En el ámbito industrial existente de la Avda. del los Castaños los retranques no son obligatorios pero pudiendo las instalaciones existentes acogerse a ellos si por la actividad desarrollada fuera necesario.

Industria Terciaria - T2: Corresponde a actividades comerciales y mercantiles que pueden estar ligadas a actividades productiva de modo indisoluble, incluyendo la transformación de la producción de los llanos. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

La máxima edificabilidad permitida será de:

- 2 plantas: 1,2 m²/m²
- La altura máxima es de 2 plantas o 9,00 metros hasta el alero.
- La máxima ocupación será del 80% en cada una de las plantas.
- Parcela mínima 300 m²
- Uso característico (mínimo 80%) Terciario.
- Retranqueos: mínimo 3 metros para permitir la actividad de la instalación sin interferir o obstaculizar el uso de la vía pública. El espacio retranqueado debe quedar claramente diferenciado de la vía pública, preferentemente mediante un vallado o cancela que permita su cierre en las horas sin actividad, en todo caso esta franja de terreno privado colindante con la calle deberá estar perfectamente urbanizado con calidades similares a las de la vía pública y su acerado.

Instalación Terciaria en General T3: Se corresponde con el uso de aquellas actividades terciarias distintas de las comerciales y de oficinas, incluyendo los usos de transportes e instalaciones auxiliares, transformación de alimentos, los usos terciarios lucrativos de espectáculos, recreo y reunión, garajes de explotación privada, etc. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

La máxima edificabilidad permitida será de:

- 2 plantas: 1,2 m²/m²
- La altura máxima es de 2 plantas o 9,00 metros hasta el alero.
- La máxima ocupación será del 80% en cada una de las plantas.
- Parcela mínima 300 m²
- Uso característico (mínimo 60%): Terciario, Local de Espectáculos o Reunión, Edificio de Espectáculos o Reunión y Garaje.

Pequeña Instalación Terciaria T4: Se corresponde con el uso de aquellos comercios, oficinas y otras pequeñas instalaciones comerciales situadas en núcleo tradicional y el en los crecimientos urbanos, incluyendo los usos de recreo y reunión, garajes de explotación privada, etc.

Las condiciones de ordenación serán las mismas que las del ámbito en que se encuentren.

- Uso característico: Cualquiera de los incluidos en la descripción.

3.4 EQUIPAMIENTO

Se trata de manzanas o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de equipamiento comunitario en cualquiera de sus variantes y que son: Institucional administrativo (D1), Escolar (D2), Sanitario (D3), Cultural (D4), Deportivo (D5), Religioso (D6), Residencial Singular (D7) y otros (D). Tendrán las siguientes limitaciones de carácter general:

- La parcela mínima será según las necesidades.
- La altura máxima será de tres plantas con la altura máxima a justificar según las necesidades. Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo. En el caso de edificios singulares que requieran elementos puntuales de mayor altura, deberá justificarse dicha necesidad y verificarse que no produce perjuicio a los colindantes ni un impacto visual que perjudique al ámbito donde se ubique.
- La máxima edificabilidad permitida será de 2,60 m²/m², no obstante, si fuese necesaria una edificabilidad superior, esta se podrá materializar previa su justificación..

- La máxima ocupación será del 100%.
- Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los de Equipamiento.
- Se admiten instalaciones destinadas a servicios y atención al público (kiosko, restauración, etc.) vinculadas a las actividades.

La titularidad pública o privada de los equipamientos afecta solamente a su régimen de explotación, bien pública o en concesión administrativo o en cualquiera de los legalmente previstos.

3.5 ESPACIOS LIBRES

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en Plano de Calificación del Plan General en la categoría de usos Espacios Libres.

Las plazas y jardines públicos se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de las plazas y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.

1. Se admiten las edificaciones destinadas a uso cultural o a servicios y atención al público (kiosko, restauración, etc.) o de las plazas o jardines con las excepciones contempladas en el artículo anterior, así como las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 10% de la superficie. La altura máxima de las edificaciones será de 3 metros.

32. El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa (circo, ferias, fiestas) en las plazas y jardines, pero en ningún caso se admitirán aprovechamientos privados del suelo o del subsuelo.

3.El suelo destinado en los planos de ordenación a otros espacios libres de uso público que forman parte del sistema plazas y jardines, se ordenarán de acuerdo con su vinculación a las vías de comunicación o a su función ornamental.

3.6 INFRAESTRUCTURAS

Se trata de manzanas o parte de ellas destinadas a cualquiera de las actividades que contemplan uso de transportes e infraestructuras básicas.

La edificabilidad máxima será en todo caso de 1m²/m².

Dado que por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación, puede ocasionar el no cumplimiento de los condicionantes sobre ocupación, alturas y otros parámetros, por lo que estos podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga un aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana. Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

3.7 CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS

USOS GLOBALES		USOS PORMENORIZADOS	Cod.	ALTURAS	Edificabilidad máxima neta	Parcela mínima	Ocupación máx.
Residencial	Unifamiliar	Núcleo tradicional Zafarraya – Zona alta	MC-1	2 plantas y/o 7,90 m	1,60 – 1,80 m ² /m ²	100 m ² o la existente	80/100% en uso no residencial 1ª planta
		Núcleo tradicional Zafarraya – Ladera	MC-2	2 plantas y/o 7,90 m	1,60 – 1,80 m ² /m ²	100 m ² o la existente	80/100% en uso no residencial 1ª planta
		Núcleo tradicional Zafarraya – Ensanche	MC-3	2 plantas y/o 7,90 m	1,60 – 1,80 m ² /m ²	100 m ² o la existente	80/100% en uso no residencial 1ª planta
		Núcleo tradicional El Almendral	MC-4	2 plantas y/o 7,90 m	1,60 – 1,80 m ² /m ²	100 m ² o la existente	80/100% en uso no residencial 1ª planta
		Crecimiento – Unifamiliar aislada	U3	2 plantas y/o 7,90 m	0,80 m ² /m ²	300 m ²	60%
		Crecimiento – Unifamiliar pareada	U2	2 plantas y/o 7,90 m	1,40 m ² /m ²	200 m ²	70%
		Crecimiento – Unifamiliar en hilera	U1	2 plantas y/o 7,90 m	1,60 – 1,80 m ² /m ²	100 m ² o la existente	80/100% en uso no residencial 1ª planta
	Plurifamiliar	Manzana cerrada	P1	3 plantas y/o 11,20 m (1)	1,20 -1,80 m ² /m ²	350 m ²	60%
		Bloque abierto	P2	3 plantas y/o 11,20 m (1)	1,8 m ² /m ²	350 m ²	60%
	Industrial Terciario		Industria singular aislada	I1	2 plantas o 9 m	1,20 m ² /m ²	300 m ²
		Agrupación agropecuaria	I2	2 plantas o 9 m	1,20 m ² /m ²	300 m ²	60%
Terciario		Agrupación terciaria en manzana	T1	2 plantas o 9 m	1,20 m ² /m ²	150 m ²	80%
		Industria terciaria	T2	2 plantas o 9 m	1,20 m ² /m ²	300 m ²	80%
		Instalación terciaria en general	T3	2 plantas o 9 m	1,20 m ² /m ²	300 m ²	60%
		Pequeña instalación terciaria				T4	Según las condiciones del ámbito en que se encuentre

(1) Véase art. 3.1.3 - Edificación Vivienda Plurifamiliar

USOS GLOBALES		USOS PORMENORIZADOS	Cod.	ALTURAS	Edificabilidad máxima neta	Parcela mínima	Ocupación máx.
Equipamiento comunitario		1. Administrativo	D1	3 plantas y/o 11,20 m	2,60 m ² /m ²	-	80/100% 1ª planta
		2. Escolar	D2	3 plantas y/o 11,20 m			
		3. Sanitario	D3	3 plantas y/o 11,20 m			
		4. Cultural	D4	3 plantas y/o 11,20 m			
		5. Deportivo	D5	3 plantas y/o 11,20 m			
		6. Centro religioso	D6	3 plantas y/o 11,20 m			
		7. Residencial singular	D7	3 plantas y/o 11,20 m			
		8. Otros	D8	3 plantas y/o 11,20 m			
Espacios libres públicos		Parque/Plaza					
		Espacio libre					
Infraestructuras		Infraestructuras		Según necesidad	1,00 m ² /m ²		según necesidad

Capítulo III. NORMAS REFERENTES A LA URBANIZACIÓN

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

En este capítulo se establecen las normas que regularán el contenido básico y características de los Proyectos de Urbanización que se redacten al amparo directo del PGOU o como desarrollo de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle.

Dicha normativa tiene por objeto definir las condiciones mínimas que habrán de cumplir los servicios de red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, jardinería y demás obras de urbanización no definidas en el PGOU y que se han de realizar para llevar a la práctica la totalidad de sus determinaciones.

2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

2.1 DEFINICIÓN, TRAMITACIÓN, CLASES Y CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico. Se tramitarán de conformidad con lo establecido en el art. 2.6.4 de la Normativa Urbanística General del PGOU.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
- b) Trazado.
- c) Obras de fábrica. Galerías de servicios.
- d) Pavimentación de viario.

- e) Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.f) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- g) Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público. Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Redes de distribución de gas.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Aparcamientos subterráneos.
- k) Demolición, eliminación o mantenimiento de elementos existentes.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización especificando, en cada caso, su objeto u objetos específicos.

4. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras ordinarias, deberá el promotor constituir una garantía del veinte por ciento (20%), calculado con arreglo al coste de las obras según el presupuesto de ejecución material. Estas garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos. Se cancelarán o devolverán transcurrido un año desde la recepción definitiva de las obras e instalaciones siempre y cuando no se hayan detectado vicios o defectos ocultos, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 152 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

6. Antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2.2 CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el Art. 98 de la LOUA, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas en el mismo.

En el caso de proyectos de nuevas urbanizaciones deberán preverse redes separativas de aguas residuales y pluviales conforme establezca la normativa correspondiente, reduciendo el impacto de las aguas residuales en el territorio.

2. Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:

2.3 MEMORIA.

Este documento ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecerá una exposición clara y concluyente de la adecuación del proyecto al planeamiento que sirvió de base a su redacción.

Se desglosará en Memoria informativa, descriptiva y justificativa.

a) Memoria informativa y descriptiva.

Contendrá la exposición y justificación de los criterios en que se basa el estudio, indicará los datos previos y métodos de cálculo, cuyo detalle y desarrollo incluirá en anejos separados. Quedarán justificadas las soluciones adoptadas en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas y cada una de las obras proyectadas.

b) Memoria justificativa o Anejos a la Memoria.

Contendrá los criterios e hipótesis que justifican los elementos constructivos proyectados, debiendo detallarse cuantos cálculos ha sido preciso realizar para justificar la capacidad o resistencia de las soluciones adoptadas.

2.4 PLANOS.

En este documento se incluirá toda la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto.

Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.

a) Planos de información.

Se desarrollarán sobre topográfico oficial, a escala mínima I: 1.000 y con curvas de equidistancia de un metro, referido a las coordenadas U.T.M. de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose en cuantas hojas sea preciso, se fijen:

a.1) Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.

a.2) Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.

a.3) Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.

a.4) La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.

b) Planos de proyecto.

A escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos que sean competencia del proyecto en base a la siguiente relación:

b.1) Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

- b.2) Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.
- b.3) Plano topográfico modificado.
- b.4) Plantas y alzados de las redes de servicios e infraestructuras y de las conexiones externas.
- b.5) Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.
- b.6) Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.
- b.7) Planos de estructuras y detalles constructivos.

2.5 PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES.

Expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento.

Contendrá las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.

2.6 PRESUPUESTO.

Este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.

Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos, incluidos gastos generales, beneficio industrial y el IVA, es decir el presupuesto de contrata.

2.7 Estudio de gestión de residuos de Construcción y Demolición

Este documento contendrá las determinaciones para gestión de los residuos que se produzcan en el transcurso de las obras, su tratamiento, el modo de actuación cuando puedan existir residuos peligrosos, la posible valorización y el presupuesto previstos para su retirada y tratamiento.

2.8 UN PROGRAMA DE DESARROLLO DE LOS TRABAJOS EN TIEMPO Y COSTE ÓPTIMO.

Contendrá un documento donde se desarrolle un planning de los trabajos, en el cual se verifique la optimización entre el desarrollo de los trabajos y el tiempo empleado. Dicha programación será de carácter indicativo.

2.9 PLAN DE RESTAURACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.

El proyecto de urbanización contendrá un plan de restauración ambiental y paisajístico de la zona de actuación que abarque los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficial.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas para la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.

- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrá que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

2.10 ESTUDIO GEOTÉCNICO

Salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar. En los proyectos de obras ordinarias cuando sean de escasa envergadura el informe geotécnico podrá sustituirse por una información de las condiciones geotécnicas del terreno incluida en la Memoria del Proyecto suscrita por el técnico redactor.

El citado estudio, así como el plan de obra a que se refiere el apartado anterior, podrá incluirse dentro del capítulo correspondiente a la Memoria justificativa del proyecto.

En los proyectos generales, así como en los de obras ordinarias que comprendan más de un grupo de obras de urbanización de los relacionados en el punto 2 del artículo anterior, cada uno de ellos constituirá un Capítulo independiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria principal, en el Plan de obras y en el Presupuesto general.

4. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales.

3. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN RODADA O PEATONAL

Las vías rodadas y las sendas para peatones se adaptarán a las alineaciones que se fijan en los planos de ordenación y alineaciones de las presentes Normas. Las características y condiciones de cada uno de los

distintos elementos sobre los que se produce la movilidad dentro del municipio se describen a continuación. En cualquier caso se cumplirá la normativa sobre accesibilidad vigente.

3.1 TIPOS DE VÍAS

1. Las vías de acceso son las carreteras que conectan los núcleos con la red de carreteras estatales o provinciales o con otros núcleos.

2. Las vías urbanas constituyen el sistema viario interior al Núcleo. Este sistema deberá presentar una estructura jerarquizada, con funciones perfectamente definidas para cada tipo según su destino y propósito. A este respecto pueden clasificarse en las categorías siguientes:

2.1. Vías de penetración. Constituyen la prolongación, a través del núcleo, de las vías de acceso, conduciendo el tráfico a los principales centros de atracción y enlazando los sectores de distinto carácter. Todo movimiento de tráfico a larga distancia, hacia, desde o en el interior del núcleo, debe ser canalizado por estas vías.

2.2. Vía distribuidoras. Distribuyen el tráfico en el interior de los sectores de distinto carácter residencial, comercial, deportivo, etc., formando el enlace entre las vías de Penetración y las de servicio.

2.3. Vías de servicio. Dan acceso directo a los edificios y terrenos partiendo de las vías distribuidoras.

3.2 ZONAS AMBIENTALES

Reciben esta denominación las zonas libres de tráfico ajeno, en las que consideraciones de ambiente predominan sobre el uso de vehículos. Los espacios comprendidos entre las vías de penetración deben tener este carácter. Esas condiciones ambientales variarán según el tipo de zonas, pudiendo llegar por ejemplo en zonas comerciales, a exigir la supresión del tráfico rodado.

3.3 TRAZADO

Las vías de distribución y servicio se localizan en el interior de las zonas ambientales, a las que sirven y que están rodeadas, pero no cruzadas por las vías de penetración. El trazado se proyectará de forma que los desplazamientos entre las distintas zonas de los núcleos resulten más atractivos para el automovilista que a través de las vías de penetración. En estas vías, al ser su misión facilitar un tráfico seguro y sin trabas, deberán preverse restricciones apropiadas en el acceso a parcelas y en el aparcamiento, pudiendo llegar a prohibirse accesos directos a fincas y aparcamientos en calzada. También podrá ser necesario imponer restricciones en las vías distribuidoras, sobre todo en lo que concierne al aparcamiento.

3.4 CONDICIONES MÍNIMAS DE TRAZADO

Las condiciones mínimas de trazado se exigirán según la topografía del terreno por el que discurran. A tal efecto se clasificará éste en una de las categorías siguientes.

- Llano ondulado
- Accidentado
- Muy accidentado.

La determinación de estas categorías, por la dificultad que entraña su definición objetiva, se dejará al buen juicio del proyectista.

Se prohíbe expresamente la implantación de viario para tráfico rodado en la zona alta del núcleo de El Almendral por la manifiesta incompatibilidad del terreno.

3.5 SENDAS PARA PEATONES

Debe planearse una red secundaria de sendas únicamente para peatones, de forma que éstos queden separados del tráfico de vehículos. Dará acceso desde las viviendas a comercios, escuelas, espacios abiertos, etc.,

independientemente del sistema general de vías rodadas. Deberá estar ligada a las paradas de autobuses y aparcamientos.

Los cruces de la red peatonal con la de tráfico rodado se localizarán en puntos en los que la velocidad de los automóviles se vea forzosamente reducida.

Cuando se prevea una intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/hora en ambos sentidos se establecerán pasos de peatones en otro nivel, procurando elegir para su emplazamiento los puntos de topografía favorable, por ejemplo cuando la vía rodada va en trinchera. El ancho mínimo de las sendas será de 1 metro. En su trazado debe hacerse siempre una adecuada composición estética conjugando alineaciones, plazoletas y zonas verdes.

Dentro de la denominación de "vía peatonal" podrán considerarse las vías sin tráfico rodado, reservadas a peatones, en un sector comercial, y casos análogos. Sin imponer normas al respecto se recomienda una especial atención a la calidad y estética de la solución que se proyecte.

3.6 SECCIONES TRANSVERSALES

La sección transversal será en relación del tráfico previsto, bastando en general con vías de dos carriles para ambas direcciones, pero pudiendo llegarse a precisar, en las vías de acceso y penetración, dos carriles por dirección con mediana separadora.

En las vías de acceso y penetración se dotará a las curvas del peralte preciso según su radio de curvatura y velocidad específica. En la de distribución y servicios se limitará a un máximo del 4%.

Las vías distribuidoras y de servicio, llevarán aceras para peatones a ambos lados, siendo aconsejable que estén separadas de la calzada por una zona libre para elemento ornamental.

3.7 FIRMES Y PAVIMENTOS

El tipo de firme a emplear, en cuanto a naturaleza y espesor, será en función de:

- La intensidad y naturaleza del tráfico que soporte.
- La naturaleza del terreno de cimentación.
- Las condiciones climáticas de la zona.
- Los recursos disponibles en la zona de emplazamiento.

En todo caso deberá justificarse el tipo y espesor del firme adoptado.

3.8 APARCAMIENTOS

Es fundamental un correcto planeamiento del número de plazas de aparcamiento, de su distribución y de su situación. Según su uso se puede clasificar en públicos y privados, pudiendo ser por sus características, cubiertos y descubiertos. El número de plazas será el estipulado en el anexo al Reglamento de Planeamiento o la normativa vigente.

4. ESPECIFICACIONES INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

4.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES DE RIEGO E INCENDIO

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 250 litros por habitante y día, debiendo estar garantizado el suministro a la población que residirá en las nuevas urbanizaciones, y que se calculará en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada. Se entiende por agua potable, aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por el órgano competente, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario.

Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

En las zonas que sean previsibles mayores consumos por razón de su actividad (industriales fundamentalmente), se dotará con un caudal mínimo de 20 m³. /día, para cada una de las actividades establecidas.

En todo caso será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución.

La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de dos días de consumo, y la presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de la red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios del tipo 80 mm., conforme a la normativa vigente o a la correspondiente norma UNE, sobre condiciones de Protección contra incendios en los edificios.

4.2 SANEAMIENTO

4.2.1 Condiciones técnicas

- Se tendrá en cuenta la correspondiente Código técnico de la Edificación y normativa aplicable a las infraestructuras. Siempre que sea posible se construirán redes separativas de aguas pluviales y residuales, siendo obligatorias estas redes separativas en las calles de nueva apertura o en reformas integrales, salvo que los Servicios Técnicos municipales consideren otra cosa.

- Se podrá adoptar cualquiera de los dos sistemas unitario o separador, de acuerdo con las condiciones locales de pendientes, caudal, desagües y economía de instalaciones y servicio.

- El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

- Todas las conducciones serán subterráneas (seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público), y no se situarán bajo las calzadas, sino bajo aceras y jardines, en las calles de pequeñas dimensiones podrán situarse dentro de la calzada siguiendo las instrucciones municipales.

- Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables mediante pozos de registro, separados a una distancia inferior a 50 metros.
- En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automáticas de capacidad adecuada.
- Para la recogida de agua de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.
- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1,20 m. por debajo de la superficie del terreno, ni a menos de 50 cm. por debajo de cualquier conducción de agua potable. Tampoco podrá estar a menos de 20 cm. por debajo de cualquier conducción eléctrica.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domésticas a la Planta depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público. Este aspecto deberá reflejarse en el Proyecto, la memoria y normativa del sector del correspondiente Plan Parcial.

4.2.2 Condiciones de depuración y vertido

- Para verter al subsuelo, previa depuración, será necesario autorización de vertido por el organismo competente. Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Organismo Competente con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.
- No se permitirá el vertido de agua a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.
- Jamás el afluente de la estan depuradora podrá ser empleado para el riego, por sus posibles repercusiones en la salud pública. Para poder

emplear estas aguas para riego deberá justificarse documentalmente por el Organismo competente que estas aguas son aptas.

- La distancia a la estación depuradora se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación que contemple estos casos.
- No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general y de esta a la Estación Depuradora de Aguas Residuales. En suelo no urbanizable se admitirán pequeñas depuradoras homologadas para el tratamiento de aguas residuales cuando no sea viable su conexión a las redes de saneamiento públicas.

En todo caso, con carácter previo al otorgamiento de Licencias de ocupación en los nuevos desarrollos, se debe garantizar la depuración de las aguas residuales y contar con la autorización de vertidos acorde al volumen de aguas residuales generadas y a su carga contaminante.

4.2.3 Condiciones técnicas para el saneamiento de los polígonos industriales

En los polígonos industriales (ZSUS-2 y Z-SUS-3), para evitar el vertido al cauce de las primeras aguas de escorrentía, que pueden arrastrar gran concentración de sustancias contaminantes, se instalarán uno o varios tanques de tormenta. Los tanques de tormenta conectarán con la red de saneamiento para conducir las aguas pluviales con mayor carga contaminante a la estación depuradora. El volumen de los tanques de tormenta se dimensionará para que como mínimo absorban una lluvia de 20 minutos de duración y con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea.

4.3 ENERGIA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

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

La red de suministro de energía eléctrica, así como los centros de transformación, se determinarán en función de los niveles de electrificación

que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes, de las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación y por el alumbrado público.

Toda instalación de nueva planta de red de suministro de energía eléctrica y alumbrado, se realizará en trazado subterráneo en el suelo urbano y urbanizable. En suelo no urbanizable se permiten los tendidos aéreos siempre que cuenten con las autorizaciones pertinentes del Organismo Autónomo correspondiente.

El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux para las vías principales y de 10 lux para las secundarias, tomando como punto de medida aquel situado a una distancia del pavimento entre 1 y 1,5 m. La uniformidad no será inferior a 1:4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de las instalaciones irán protegidos con la toma de tierra y dispondrán de registro. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 kw/h. por habitante.

En el tipo de alumbrado se elegirá los tipos que reduzcan la contaminación lumínica evitando tipologías que alumbren de forma dispersa.

4.4 OTROS SERVICIOS

4.5 Telecomunicaciones

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones. y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001. de 28 de septiembre. por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas

redes y servicios de comunicaciones electrónicas. a los que se refiere la legislación sectorial aplicable.

4.6 Residuos

Igualmente se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece aspecto tan fundamental en el funcionamiento de las comunidades. Su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación constituyen un sector industrial muy específico cuyo estudio global es aconsejable.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 kg. (Habitante/día, equivalente a un volumen medio de 1 litro). Su recogida se efectuará en autocamiones adecuados que podrán verter a las estaciones de recogida definitiva o intermedia, especialmente acondicionadas e indicadas.

5. AFECCIONES AMBIENTALES PARA LA CREACIÓN DE POLÍGONOS INDUSTRIALES

5.1 URBANIZACIÓN.

5.1.1 NORMAS GENERALES

En la creación de polígonos industriales las normas de este capítulo prevalecerán sobre las normas que con carácter general preconiza el PGOU.

5.2 EJECUCIÓN DE VIARIO

a. Los anchos de calzada de los viarios deberán oscilar entre los 3,00 m y los 5,00 por carril. En caso de incluir medianas deberán proyectarse de tal forma que sean rebasables por los vehículos pesados en sus giros para accesos a parcelas.

b. Los radios de los bordillos en esquina deberán ser superiores a los 14 m para que no impidan que se acomode la rueda interior trasera de vehículos articulados o de tres ejes.

c. Los acerados serán de un ancho mínimo de 1,80 metros libres de obstáculos en un itinerario accesible, si no se proyecta arbolado en alcorques, o de 3 metros, si se proyecta el mismo.

d. Se justificará en el planeamiento de desarrollo la suficiencia de plazas para aparcamiento, aumentándose la dotación en caso de previsiones de comercio minorista. La concesión de licencias para dichas actividades vendrá condicionada a la adecuada justificación de suficiencia de plazas.

e. Se diseñarán los espacios para estacionamiento de camiones y vehículos pesados con las condiciones de seguridad idóneas para la carga y los vehículos, a fin de evitar el estacionamiento en las propias vías.

f. Para la creación de un nuevo polígono deberá aportarse junto al planeamiento de desarrollo detallado un estudio de tráfico que justifique la planificación de los sentidos de circulación, la capacidad de absorción de las vías, los aparcamientos necesarios, la conexión con el resto del ámbito, el tipo de firme y cualquier otra incidencia que redunde en un mejor desarrollo y fluidez de tráfico en el citado polígono.

g. Se procurará reducir la remoción de cubierta vegetal, adaptando las rasantes del viario al terreno natural.

5.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se considera conveniente que el Proyecto de Urbanización plantee una red y aljibe común para abastecimiento de agua, a la que se conectarse cada parcela. No obstante, si se opta por otra solución deberá justificarse con el proyecto.

5.4 RED DE ALCANTARILLADO, DEPURACIÓN Y VERTIDO

1. En caso de no optar por una red separativa para pluviales y residuales, se justificará el correcto dimensionamiento del aliviadero en caso de vertido a estación depuradora.

2. Salvo propuesta justificada, el sistema de alcantarillado funcionará por gravedad, evitando impulsiones

3. Cada parcela deberá contar con una arqueta de conexión a la red de saneamiento o dos cuando las redes sean separativas; cuando la actividad que produzca el vertido pueda aportar con ellos grasas deberá interponerse dentro de la parcela una arqueta separadora de grasas de forma previa a la conexión de saneamiento interior a la red. En todo caso corresponde a los Servicios Técnicos municipales establecer como han de realizarse estas conexiones.

5.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO Y ENERGÍAS RENOVABLES

1. Deberá justificarse la no implantación de energías renovables, ni la no utilización de biomasa en caso de calderas para la producción industrial. Asimismo deberá justificarse en la memoria la utilización de energía solar pasiva.

2. En el alumbrado urbano se utilizarán lámparas del tipo de vapor de sodio de baja presión o otras fuentes de iluminación que cumplan los requisitos técnicos procurando la implantación de medidas de ahorro de energía y la reducción de la contaminación lumínica.

3. Se adoptarán medidas reductoras de flujo luminoso en las horas de la noche de menor tránsito.

5.6 JARDINERÍA

1. Se justificará en el proyecto que la ordenación resultante contempla la elección de especies arbustivas, arbóreas o tapizantes autóctonas, de fácil mantenimiento y bajo consumo de agua, adecuadas

para los fines pretendidos, según el tipo de suelo y clima del emplazamiento del Polígono.

2. El pliego de Condiciones del proyecto de urbanización recogerá los requisitos de la recepción de materiales para jardinería, incluyendo obligatoriamente:

- Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.
- Condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica de suministro de raíz desnuda, etc.)
- Señalada la parte norte de la planta en el vivero.

3. Se justificará el tratamiento de los jardines diferenciado las funciones de las distintas plantaciones y ajardinando parte de las parcelas privadas,

4. El planeamiento de desarrollo regulará la organización interna de la parcela industrial, obligando a que parte de ella reciba el tratamiento adecuado respecto a pavimento y plantaciones.

5. Se priorizará el uso de aguas recicladas para el riego y uso ornamental.

5.7 PARÁMETROS REGULADORES

1. La organización interna de la parcela industrial será tal que se cumplan los parámetros de ocupación y retranqueo a fachada y linderos que estén establecidos en las ordenanza correspondiente de cada uso industrial. En los nuevos desarrollos industriales siempre se dejara un retranqueo a fachada de al menos 3,00 m.

2. El destino de la zona no edificable será para ajardinamiento y aparcamientos para visitantes y vehículos propios, sin perjuicio de la posibilidad de sótanos o zonas habilitadas de carga y descarga.

3. Se justificarán en el Plan Parcial soluciones que supongan un tratamiento especial a las parcelas en esquinas, permitiendo edificios aislados en las esquinas.

4. Las Ordenanzas de los Planes de desarrollo de polígonos industriales deberán contemplar estándares específicos y adecuados para superficies comerciales, comercio minorista y espacios de ocio y restauración.

Se tendrá en cuenta lo establecido en la Disposición transitoria tercera del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía

5.8 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Las dependencias administrativas o escaparates se ubicarán en los frentes de fachada.

2. En la medida de lo posible se utilizarán nuevos materiales y texturas de revestimientos, tales como paneles de aluminio, paneles termoestables reforzados con fibra de vidrio y termoplásticos. En las cubiertas se procurará la utilización de nuevos materiales o texturas, tales como placas de fibra de vidrio o paneles tipo sándwich, mediante placas traslúcidas.

3. Se preverán espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados, para evitar su desplazamiento en los frentes de la parcela o la ocupación temporal de la vía pública.

4. La Ordenanzas del Plan Parcial ordenará la publicidad estática, estableciendo patrones y evitando el abigarramiento de paneles, luminosos, banderolas y la agresión visual.

5.9 ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

Se justificará la no utilización de elementos constructivos relacionados con el aprovechamiento de la energía solar de forma directa o indirecta.

5.10 MATERIALES

1. Queda prohibida la utilización de los materiales siguientes:

- Compuestos de CFCX, CHCL.
- Productos clorados
- Compuestos tóxicos.

- Maderas procedentes de bosques en fase de extinción o cuya explotación no corresponda a un desarrollo sostenible.
 - Compuestos de amianto.
2. Se justificará la no utilización de:
- Subproductos reciclados.
 - Productos con distintivo de calidad del tipo marca AENOR de Medio Ambiente, INCE, etc.
 - Materiales locales.
 - Maderas con certificado forestal o productos con etiqueta ecológica.

5.11 ENTIDADES DE CONSERVACIÓN.

Será obligatoria la constitución en Entidad de Conservación por los propietarios para la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos. Su régimen será el regulado por la legislación aplicable.

5.12 REDUCCIÓN EN ORIGEN DE LA CONTAMINACIÓN

1. En los nuevos desarrollos será obligatoria una zona destinada exclusivamente a distintos contenedores de residuos perfectamente identificados por su contenido para facilitar la recogida, evitando mezclar residuos urbanos y peligrosos.

2. Las actividades terciarias e industriales justificará la correcta gestión de envases y embalajes.

3. Los movimientos de tierra se harán con riego para evitar el polvo y, en caso de transporte se hará con cubrición.

5.13 ADOPCIÓN DE BUENAS PRÁCTICAS

Durante la construcción del polígono serán obligatorias:

- La señalización de mojones para evitar su remoción incontrolada.
- Las operaciones se programarán, para minimizar tiempos de desprotección y pérdida de suelo.

- Se señalarán los yacimientos arqueológicos inventariados.
- Se señalarán las canalizaciones en predios sirvientes.
- Se delimitarán los árboles y demás plantaciones a preservar, mediante cintas plásticas señalizadas.
- Se identificarán los lugares de trasplante de los árboles que deben conservarse.
- Será obligatoria la obtención de todos los permisos y autorizaciones pertinentes para el inicio de las obras.
- Se justificará la previsión de cantidad de residuos de demolición, su composición y destino.
- Se contratará antes del inicio de las obras los gestores autorizados de residuos.
- Se realizarán campañas divulgativas que faciliten la separación de residuos en origen.
- Los vehículos y demás maquinaria deberá estar en buen grado de rendimiento.
- Se justificarán los métodos y maquinaria para arranque, carga y transporte de materiales a las características del terreno y de la obra.
- Se justificarán en el proyecto los sistemas de desagüe superficial y subterráneo, así como las medidas en caso de aparición de agua en zanjas o pozos, que estén excavados, incluyendo los medios y maquinaria para su agotamiento.
- En las zonas destinadas a jardines se mantendrá la tierra vegetal.
- Se justificará el empleo de los productos de excavación en la formación de rellenos. En el caso del manto vegetal se acopiará para su utilización posterior.
- Se justificarán las medidas para evitar las infiltraciones de aceites y/o combustibles en el subsuelo.
- Para el control del polvo se realizará riego sistemático.
- La zona de aparcamiento de la maquinaria pesada en el periodo de construcción del polígono serán los terrenos que se destinen en el Plan a viario y/o aparcamiento preferentemente, prohibiéndose expresamente el uso de los destinados a zonas verdes.
- - Se prohíbe la circulación rodada por la subbase.-
Los distintos tipos de residuos serán retirados por gestor

adecuado y conducidos al punto de reciclado o eliminación conveniente.

5.14 INSTALACIÓN DE PUNTOS LIMPIOS

De acuerdo a lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de Residuos de Andalucía, aprobado por Decreto 73/2012, de 20 de marzo, que en su disposición adicional tercera, determina que los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo se establece la obligación de prever un punto limpio en los nuevos suelos industriales, Z-SUS-2 y Z-SUS-3,.

6. EDIFICACIÓN

6.1 MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PRODUCIDOS DURANTE LA FASE DE EJECUCIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS

Los primeros impactos generalmente emanan del proceso urbanizador y edificatorio, ya en la fase de ejecución de obras se ocasionan por la apertura de viales, la construcción de las redes de abastecimiento, saneamiento y la construcción de edificios, por ello es necesario tener en cuenta, por lo que suponen de alteración del sustrato donde se implantan:

- Delimitación estricta de las zonas de intervención, con el acotamiento de la superficie necesaria, realizar riegos de manera periódica para conseguir el asentamiento de las partículas de polvo, mantener en buen estado de funcionamiento las herramientas y maquinaria empleada en las obras, para evitar peligros y ruidos innecesarios para los propios obreros y para los habitantes de las viviendas más cercanas.
- Utilización de estériles procedentes de excavaciones para relleno de viales, terraplenes, etc. Los restos se verterán en zonas adecuadas al efecto y controladas en intensidad y acceso, impidiendo su utilización

como escombrera por personal ajeno al proyecto. Tras colmatación de la zona, sellado.

- Atención especial a los movimientos de tierras, por lo que pudieran suponer en los procesos de erosión, a los que el ámbito de análisis se manifiesta susceptible.
- Ante el paso de maquinaria de gran tonelaje evitar las pendientes o desniveles en rasante.
- Considerar los peligros y molestias que el transporte de materiales puede ocasionar sobre la población a la hora de circular por el casco urbano, de aquí la importancia de proteger la carga con mallas o redes que eviten la dispersión de las partículas de polvo y la caída de la carga.
- Seguimiento y eliminación, si los hubiera, de los vertidos de los camiones de hormigón por colmatación de la carga.
- Elección del lugar adecuado al acopio de materiales y elementos necesarios para la realización del proyecto, preferiblemente en las zonas de mayor deterioro y menor cualificación ambiental.
- Control de los residuos sólidos generados
- Elección adecuada de localización para la limpieza de las cubas de hormigón, preferentemente en zonas de fácil acceso para su limpieza, sellado-restauración.
- Respetar todas las medidas de Prevención de riesgos laborales y Seguridad en el trabajo.
- Seguimiento de la ordenanza de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, con fijación de límites de emisión e inmisión de gases contaminantes a la atmósfera, gestión de residuos sólidos y líquidos y niveles de ruido.
- Cumplimiento de la idoneidad de la maquinaria utilizada, con el fin de evitar ruidos y emisiones suplementarios.
- Atención y control de los movimientos de tierras ante la posible invasión sobre las especies vegetales de los ámbitos inmediatos.

Por lo que suponen de afecciones sobre la hidrología:

- Control de vertidos sólidos y líquidos, especialmente si mantienen elementos contaminantes (combustible, aceite...). En caso de vertido accidental, retirada inmediata.
- Ante necesario movimiento de tierras, atención sobre su acumulación y riesgo puntual de arrollada.
- Control de los procesos erosivos ocasionados por la escorrentía superficial, con reposición de la cobertura vegetal.
- En caso de intervención sobre zonas abarrancadas, atención y respeto de su curso natural y acondicionamiento de zonas con riesgo de obstrucción.
- Cualquier intervención en áreas del dominio público hidráulico precisa la autorización del organismo competente.

En zonas fuera del ámbito urbano y en suelo no urbanizable:

- En caso de necesitar, excepcionalmente, la supresión de pies arbóreos serán estrictamente controlados en número y repuestos al finalizar la acción, preferentemente en las inmediaciones (posibilitando las condiciones necesarias a su crecimiento). De este modo, al menos el volumen de masa arbórea afectada se repone, incidiendo en menor afección.
- Retirada selectiva de la capa de tierra vegetal en las operaciones de excavación para su posterior reutilización, acelerando así el proceso de regeneración de la cubierta.
- Restauración vegetal de desmontes y terraplenes, en el momento oportuno para la siembra a partir de la finalización del periodo de obras.
- Seguimiento en la replantación de zonas arbóreas afectadas, con especial atención a las especies autóctonas.
- Evitar la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, en la medida que puedan competir con éstas, alterar su pureza genética o los equilibrios ecológicos.

Conceder prioridad a las especies y subespecies endémicas, así como a aquellas otras cuya área de distribución sea muy limitada, con la potenciación de la puesta en marcha de planes de recuperación y conservación de especies vegetales y hábitat susceptible.

- Restauración de taludes, respeto y cuidado de especies autóctonas, potenciando la integración paisajística e incardinación con las zonas cercanas.

- Cumplimiento de las normas de protección estipuladas en el PGOU.

El Planeamiento de Desarrollo posterior, deberá contener la totalidad de las determinaciones ambientales establecidas en la Evaluación Ambiental Estratégica y en la Normativa Urbanística vigente. De este modo deberán incorporar las medidas previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, y entre ellas:

- Localización de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos en relación con las redes viarias y peatonal, con las características topográficas y los valores ambientales dignos de ser conservados; garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del Plan.

- La red de comunicaciones propia del sector se adaptará al terreno, a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas de este; así como su enlace con el sistema general de comunicaciones.

- Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje circundante, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

- Conexión del sector ordenado con la trama del entorno inmediato, en su caso, y tratamiento de borde con el suelo no urbanizable. En particular, se establecerá la obligación de conservar, en lo posible, el arbolado característico de los cultivos, procurando que las nuevas

construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo urbanizable y el no urbanizable.

- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, así como de las colocaciones permitidas o recomendadas para los mismos, sobre todo, tanto en razón de consideraciones perceptivas, como a posibles efectos sobre otras variables.
- No se autorizarán construcciones cuyas cubiertas puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.
- Se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentación, firmes y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el organismo competente.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas, que deban incorporarse a los Proyectos de desarrollo y Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de

obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo proyecto de mejoras (ejemplo: plantación especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios (ejemplo: inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos)

En los espacios verdes públicos y privados se potenciará la implantación de especies vegetales autóctonas.

En relación con las redes de distribución y transporte de energía eléctrica, es preciso tener en cuenta lo estipulado en el Decreto 194/1990, de 12 de junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.

Igualmente, la localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución, deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana, y preferentemente mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo