

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 14 de febrero de 2022, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Granada, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, adoptado en su sesión de 17 de noviembre de 2021, sobre la Innovación del PGOU-Adaptación Parcial de las NN.SS., de Albuñol para la definición de la ordenación estructural y pormenorizada del PERI Casco Antiguo, promovido por el Ayuntamiento de Albuñol (Granada).

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, celebrada con fecha de 17 de noviembre de 2021, se adoptó el Acuerdo de 1) la aprobación definitiva parcial del instrumento de planeamiento, «Innovación núm.1 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Albuñol para la definición de la ordenación estructural y pormenorizada del PERI Casco Antiguo», y el Estudio Ambiental Estratégico; y 2) suspender la aprobación definitiva del ámbito SUNC-ARI-02 y el SL-EL-13, por las deficiencias sustanciales a subsanar que constan en el informe propuesto.

Por todo ello, tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, con fecha de 1 de febrero de 2022 (núm. 9029), y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Albuñol, con fecha 4 de febrero de 2022, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, adoptado en su sesión de 17 de noviembre de 2021; en el Anexo II, la Normativa Urbanística y en el Anexo III, las Fichas de Determinaciones.

ANEXO I

ACUERDO SOBRE LA INNOVACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. DE ALBUÑOL PARA LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL PERI CASCO ANTIGUO DE ALBUÑOL. CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE LA CTOTU, DE FECHA 22.7.2020

La Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Granada, en la sesión celebrada el día 17 de noviembre de 2021, de acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria tercera del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, y el artículo 12.1.k) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez vista la Propuesta del Informe expuesta por el Ponente, y tras ser sometido a votación, adoptó por unanimidad de los miembros asistentes el siguiente

00255962

A C U E R D O

«Primero. En los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía: 1) la aprobación definitiva parcial del instrumento de planeamiento, de la “Innovación núm. 1 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Albuñol para la definición de la ordenación estructural y pormenorizada del PERI Casco Antiguo”, y el Estudio Ambiental Estratégico; y 2) suspender la aprobación definitiva del ámbito SUNC-ARI-02 y el SL-EL-13, por las deficiencias sustanciales a subsanar que constan en el informe propuesto.

Segundo. Este Acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Albuñol (Granada).

Tercero. Contra el presente Acuerdo, respecto de la aprobación definitiva parcial, según el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de 20 de febrero), por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, solo cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que corresponda según la competencia territorial prevista en el artículo 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio; y todo ello sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro recurso que estime procedente.

Respecto de la suspensión de la aprobación definitiva del ámbito SUNC-ARI-02 y el SL-EL-13 contemplada en el presente Acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20, apartados 2 y 4, del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, al no agotar la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de este Acuerdo. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en relación con los litigios entre Administraciones Públicas.»

Cuarto. Se proceda al registro y publicación de la Innovación y del Estudio Ambiental Estratégico, a excepción del ámbito SUNC-ARI-02 y el SL-EL-13 que han quedado suspendidos.

ANEXO II**NORMAS URBANÍSTICAS****TÍTULO I****ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS****Artículo 1.1. Naturaleza y Ámbito.**

1. El objeto del presente documento del Casco Antiguo de Albuñol es la formulación de una Innovación estructural del PGOU, con arreglo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) que sustituya para el ámbito del sector afectado la ordenación estructural y pormenorizada del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Albuñol, aprobadas en abril de 2011 (BOP núm. 161, de 24.8.11).

2. Este Plan del Casco de Albuñol desarrolla la Ordenación Estructural del ámbito afectado.

Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

a. Clasifica la totalidad del suelo del sector de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano o la reforma urbana necesarios para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.

b. Contiene las disposiciones necesarias, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.

c. Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el Casco Antiguo de Albuñol y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.

d. Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.

e. Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección y estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.

3. Del mismo modo, el presente documento contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:

a. Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las normas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.

b. Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.

c. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

d. Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado.

e. Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.

f. Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

Artículo 1.2. Vigencia de la Innovación.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones de la presente Innovación es de doce (12) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

Artículo 1.3. Innovaciones del documento.

Las determinaciones de ordenación de esta Innovación podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del presente artículo, en relación a las distintas clases y categorías de suelo según los procedimientos contemplados en el artículo 36 de la LOUA.

Cualquier modificación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

3. No se considerará revisión ni modificación del documento, sino su mero desarrollo:

a. Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle u otros instrumentos de desarrollo sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por esta Innovación.

b. El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.

c. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio documento reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

d. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas locales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.

Artículo 1.4. Documentación de Innovación: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos de esta Innovación, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y de los fines de la actividad urbanística señalados en los artículos 3 y 9, de la LOUA.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria General del Plan, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

b. Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

Para cuestiones de carácter general y para determinación de carácter pormenorizado no contempladas en la presente normativa, serán de aplicación las normas contenidas en las NN.SS. vigentes (adaptadas a la LOUA). En los casos en los que se ha modificado alguna cuestión de carácter general por considerarla más adecuada al ámbito de la Innovación, se concreta dicha circunstancia en el articulado.

c. Los planos de Ordenación Estructural que sustituyen a los del planeamiento vigente, indicándola clasificación y categorías de suelo, los sistemas generales existentes o propuestos en el ámbito y los usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano.

d. El plano de Ordenación Pormenorizada a escala 1:1.000, su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

Expresa la ordenación pormenorizada del ámbito del documento, estipulando la ordenación detallada de las unidades de ejecución, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de ordenanzas de edificación y los usos pormenorizados, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter no estructural.

e. El plano de Ordenación física a escala 1:1.000, expresan la ordenación física del ámbito de la Innovación, estipulando las alturas y las alienaciones.

f. El plano de Catalogo de los Bienes Protegidos a escala 1:1.000, expresan los niveles de catalogación de los bienes protegidos del ámbito del documento.

g. El plano de urbanización a escala 1:1.000, expresan la ordenación de los espacios públicos y del viario del ámbito de la Innovación.

h. El resto de la documentación de la Innovación son de carácter informativo.

Artículo 1.5. Interpretación de la Innovación.

1. La interpretación del presente documento corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

TÍTULO II

PUBLICIDAD DE LA INNOVACIÓN

CAPÍTULO I

Publicidad de los instrumentos de planeamiento

Artículo 2.1. Carácter público del planeamiento.

1. La Innovación y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.

2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA, y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

Artículo 2.2. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

En aplicación del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el Ayuntamiento está obligado a crear un registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002.

La creación de dicho registro se formalizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 2/2004 y demás normativa vigente.

TÍTULO III

DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 3.1. Órganos Actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución de la Innovación corresponde al Ayuntamiento de Albuñol, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 3.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del presente documento.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de la presente Innovación deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en las fichas urbanísticas.

2. El incumplimiento de las previsiones, facultará al Ayuntamiento de Albuñol, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el

planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 3.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización de las previsiones del presente documento se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de ordenación.
- b. Instrumentos de gestión.
- c. Instrumentos de ejecución.

Para la regulación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución del planeamiento se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia urbanística y en la Normativa de las NN.SS. de Albuñol de 1998 vigentes.

Artículo 3.4. Edificación de solares y rehabilitación de edificios.

1. Sobre las parcelas de suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan su edificación, se podrá solicitar y obtener licencias, así como realizar las construcciones en las condiciones que determina el Plan. En el caso de que la parcela tenga la condición de solar por no hallarse construida o encontrarse la edificación en ruina, deberá solicitarse licencia de edificación en el plazo de dos años.

2. Del mismo modo, cuando un edificio se encuentre en mal estado de conservación, los propietarios deberán iniciar el expediente para la rehabilitación del inmueble en un plazo de dos años.

3. El Ayuntamiento incorporará al Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, los solares y edificios en ruina del suelo urbano consolidado que no hayan cumplido con la anterior obligación.

CAPÍTULO II Instrumentos de Ejecución

Disposiciones Particulares

Artículo 3.5. Ámbito de Aplicación del presente Capítulo.

En el presente capítulo se especifican las clases de obras y las especificaciones particulares para los proyectos a redactar en el ámbito del Casco Antiguo, en función de las características de la intervención a realizar. Para el resto de cuestiones relativas a los Instrumentos de Ejecución se estará a lo dispuesto en la Normativa de las NN.SS. de Albuñol de 1998 vigentes.

Artículo 3.6. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a. Obras en los edificios.
- b. Obras de demolición.
- c. Obras de nueva edificación.

2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración.

Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:
 - a. Demolición total.
 - b. Demolición parcial.
4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:
 - a. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
 - b. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
 - c. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
 - d. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
5. Los proyectos de nueva planta sólo podrán referirse a una única parcela o a varias parcelas siempre que éstas sean colindantes y presenten una fachada continua.

Artículo 3.7. Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
2. Obras de consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:
 - a. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
 - b. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
 - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.
3. Obras de acondicionamiento:
 - a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
 - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.
 - d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
4. Obras de restauración:
 - a. Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
 - b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.
 - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.
 - d. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

5. Obras de rehabilitación y reestructuración:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 3.8. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Artículo 3.9. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de Reconstrucción:

a. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.

b. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de Sustitución: Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de Ampliación:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales.

d. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

4. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 3.10. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

00255962

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j. Vertederos de residuos o escombros.
- k. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

- a. Vallados de obras y solares.
- b. Sondeos de terrenos.
- c. Apertura de zanjas y calas.
- d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
- e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- f. Instalación de grúas.

Artículo 3.11. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 3.12. Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos

mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a. Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 3.13. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TÍTULO IV

CONDICIONES ESTRUCTURALES DE LA ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 4.1. Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan del Casco Antiguo de Albuñol.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en el resto de títulos de la normativa y especialmente con las contenidas en los Títulos VIII. Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo, y IX, Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en el presente Título o en los contenidos en la presente normativa.

Artículo 4.2. Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Ordenación Estructural de la Innovación (planos sustitutivos).

CAPÍTULO II

La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado

Sección 1.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 4.3. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el presente documento:

00255962

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

2. La fijación del nivel de densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.

3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

Artículo 4.4. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado, estableciéndose como usos globales el residencial, el terciario y el industrial.

3. Las Normas de edificación y uso del suelo establecen de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

4. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan del Casco Antiguo, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 4.5. Alcance de la Determinación del Nivel de Densidad.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas homogéneas definidas en el plano de ordenación estructural, en la que se divide el suelo urbano consolidado, el nivel de densidad poblacional máxima, que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan del Casco Antiguo, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último ni la densidad máxima establecida en el artículo 17, de la LOUA.

Artículo 4.6. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la edificabilidad global máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:

a. En el Suelo Urbano Consolidado, en función de la zona homogénea a la que pertenezcan:

- En el caso de la zona homogénea Z-02, la presente Innovación mantiene en lo sustancial las condiciones de edificación del planeamiento vigente, calificando la mayoría de las parcelas como Residencial Plurifamiliar Extensiva (RPE). Por ello, se mantienen los parámetros de edificabilidad global y nivel de densidad contemplados en el documento de Adaptación Parcial.

- En el caso del ámbito incluido en la zona homogénea Z-04 en la Adaptación Parcial, la mayor parte de las parcelas del área estaban calificadas como Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI) en las NN.SS. vigentes. El presente documento de Innovación califica estas parcelas como Núcleo Tradicional, con una normativa tendente a la conservación y el mantenimiento de las características tipológicas tradicionales del Casco Antiguo del Albuñol. No obstante, una vez calculadas la edificabilidad y densidad global para esta zona, se ha comprobado que coinciden con las establecidas para la Z-04 en la Adaptación

Parcial, por lo que este ámbito se mantiene en la zona homogénea (Z-04) y por tanto con la misma edificabilidad global.

Para la nueva zona homogénea (Z-07), dado que en los planos de ordenación pormenorizada y ordenación física se define la ordenación detallada (ocupación y núm. de plantas) asignado a cada parcela, se ha computado la edificabilidad total máxima (en m^{2t}) posible en el ámbito, y aplicada al suelo bruto de esta zona homogénea, se ha calculado el índice de edificabilidad global (m^{2t}/m^{2s}).

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan del Casco Antiguo, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17, de la LOUA.

Sección 2.ª Ordenación Estructural de las Distintas Zonas

Artículo 4.7. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior se establecen como aplicación de los parámetros correspondientes a cada una de las normas de aplicación.

CAPÍTULO III

La Ordenación Estructural del Suelo Urbano no Consolidado

Sección 1.ª Ordenación Estructural de las Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 4.8. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f), de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación del nivel de densidad.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.
5. La reserva de edificabilidad para Vivienda Protegida.

Artículo 4.9. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores y áreas delimitados en el suelo urbano no consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título VII, Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. Los Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores y áreas del suelo urbano no consolidado deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 4.10. Alcance de la Determinación del Nivel de Densidad.

El presente Plan determina para cada uno de los sectores y áreas delimitados en el suelo urbano no consolidado, el nivel de densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

El nivel de densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

1. Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.
2. Densidad baja: Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.
3. Densidad media-baja: Más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.
4. Densidad media: Más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
5. Densidad alta: Más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.
6. Densidad muy alta: Más de 75 viviendas por hectárea.

Artículo 4.11. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores y áreas delimitados en el suelo urbano no consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 4.12. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado.

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo urbano no consolidado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La ordenación pormenorizada establecida por los Planeamientos de desarrollo que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan del Casco Antiguo, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Sección 2.^a Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Urbano No Consolidado

Artículo 4.13. Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbano No Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento anexo a estas normas denominado Fichas de Determinaciones

Sección 3.^a Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 4.14. Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado es la que se contiene la Memoria de Ordenación.

Artículo 4.15. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, se establece en la Memoria de Ordenación del presente Plan.

TÍTULO V

LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 5.1. Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan del Casco Antiguo por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que

00255962

asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. El presente documento, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

- a. Sistema General de Espacios Libres.
- b. Sistema General de Equipamientos.

Con carácter general, será de aplicación lo establecido en el Capítulo V. Estructura General del Territorio. Sistemas Generales, del Título I de la Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes. Dichas determinaciones se completan en los siguientes artículos del presente título.

Artículo 5.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El presente Plan del Casco Antiguo, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este Plan del Casco Antiguo y de conformidad con los siguientes criterios:

- a. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
- b. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
- c. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 5.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan del Casco Antiguo.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 5.4. Tipos de Sistemas Generales.

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

- a. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.
- b. Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 5.5. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

3. En el ámbito objeto de la presente Innovación no existen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

Artículo 5.6. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

Artículo 5.7. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

El presente Plan del Casco Antiguo establece con carácter general la clasificación del suelo para los sistemas generales.

Artículo 5.8. Desarrollo de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan del Casco Antiguo. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan del Casco Antiguo, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

CAPÍTULO II**Regulación de las Clases de Sistemas Generales****Sección 1.ª Sistema General de Espacios Libres****Artículo 5.9. Composición del Sistema General de Espacios Libres.**

Tal y como establece el artículo 5 del Capítulo V del Título I de las NN.SS. vigentes, el Sistema General de Espacios Libres comprende los suelos destinados a Zona Verde que sean de uso y dominio público y no edificables. Se destinarán a parques y/o jardines para juegos infantiles o de estancia.

Artículo 5.10. Composición y Regulación de los Parques y/o Jardines.

1. Se corresponde al uso de sistema general de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básica, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población. Estos parques se adecuarán básicamente para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a. Las destinadas al propio mantenimiento.
- b. Las destinadas a aseos públicos.

c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Sección 2.ª Sistema General de Equipamientos

Artículo 5.11. Composición del Sistema General de Equipamientos.

Tal y como establece el artículo 6 del Capítulo V del Título I de las NN.SS. vigentes, el Sistema General de Espacios Equipamientos comprende las superficies destinadas a usos públicos y colectivos para uso directo de los ciudadanos.

2. El Sistema General de Equipamientos en el ámbito del presente Plan del Casco Antiguo está integrado por los siguientes usos:

- Sociales y Administrativos, que a su vez comprende los siguientes usos:

1. Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.

Artículo 5.12. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan del Casco Antiguo se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 5.13. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. El régimen de las modificaciones se regula en el artículo 36, de la LOUA, y por lo tanto la sustitución de los usos dotacionales deberá ajustarse a las reglas establecidas en este artículo de la ley. (Desafectar el suelo de un destino público deberá contemplar las medidas compensatorias, justificar la innecesariedad de su destino previo informe de la consejería competente, si el uso es residencial, se deberán prever Sistemas generales y el destino será el previsto en el artículo 75.1.a), de la LOUA, y se requerirá dictamen favorable del consejo consultivo).

3. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.

4. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Dotacional General no se considerará sustitución a los efectos del apartado 1 del presente artículo.

5. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones de los apartados anteriores, cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de equipamientos podrá sustituirse por cualquier uso equipamental o no, autorizado en la zona.

b. Si está situado en parcela o edificio exclusivo, podrá ser sustituido por otro uso equipamental autorizado en la zona.

Artículo 5.14. Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.

2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:

- a. La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.
- b. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.
- c. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.

3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

CAPÍTULO III

Obtención de los Suelos para Sistemas Generales

Artículo 5.15. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan del Casco Antiguo como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

2. El presente Plan del Casco Antiguo prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

- a. Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
- b. Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.
- c. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

3. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación.

En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, este podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 2 del presente artículo.

Artículo 5.16. Adscripción de los Suelos de Sistemas Generales a los Sectores o Unidades de Ejecución.

1. Los suelos de sistemas generales adscritos a áreas de reparto a efectos de la asignación y materialización del aprovechamiento que les corresponda y que no estuvieran adscritos a sectores o unidades de ejecución concretos excedentarios de aprovechamiento en el presente Plan del Casco Antiguo y que no hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación se adscribirán a los sectores o unidades de ejecución en su área de reparto mediante el siguiente procedimiento:

- a. En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada:
 - l. En el sistema de cooperación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la información pública del proyecto de reparcelación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

00255962

- II. En el sistema de compensación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.
- b. En suelo urbano no consolidado sin ordenación, previamente a la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.
2. En cualquiera de los supuestos anteriores, la adscripción se formalizará mediante la inmediata ocupación directa de los suelos de sistemas generales adscritos. En el supuesto del apartado b anterior, el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa inmediata o por diferirla hasta el momento procedimental indicado en el apartado a, según el sistema de actuación que corresponda.
3. El Ayuntamiento podrá resolver no adscribir total o parcialmente los suelos de sistemas generales que correspondan al aprovechamiento excedentario del sector o unidad de ejecución de que se trate, actuando en consecuencia, y a todos los efectos, como titular de dicho aprovechamiento excedentario.

Artículo 5.17. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142, de la LOUA.

Artículo 5.18. Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

2. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de los suelos de sistemas generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados en el apartado anterior, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución, por los que deberá ser resarcido. No se considerarán como tales las indemnizaciones que por la ocupación temporal procedan en las ocupaciones directas que haya realizado previamente el Ayuntamiento.

CAPÍTULO III

Programación de los Sistemas Generales de Interés Municipal

Artículo 5.19. Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan del Casco Antiguo contiene la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales al desarrollo efectivo del resto de determinaciones de reforma y crecimiento previstas.

Artículo 5.20. Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan del Casco Antiguo contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.

TÍTULO VI

LOS SISTEMAS LOCALES

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 6.1. La Red de Sistemas locales y sus Clases.

La red de sistemas locales del Casco Antiguo de Albuñol será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que la Innovación califique para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos genéricos de «equipamientos» o «servicios», tal y como quedan definidos en los capítulos VI, X y XI del Título VII de la Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes.

Dentro de los equipamientos o servicios y, debido al carácter público que presentan, se engloban los siguientes:

- Uso «terciario».
- Uso «institucional».
- Uso «equipamiento comunitario».
- Uso «espacios libres».
- Uso «comunicaciones y transportes».
- Uso «infraestructuras».

Artículo 6.2. Condiciones de Uso y Edificación.

Las condiciones de uso y edificación serán las establecidas con carácter general en los capítulos X y XI del Título VII de la Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes.

Artículo 6.3. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas locales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

2. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente documento como sistemas locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 6.4. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. El presente documento programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Albuñol o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

- a. En actuaciones sistemáticas, a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.
- b. En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, mediante la expropiación, ocupación directa, transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y demás formas previstas en la legislación vigente.

TÍTULO VII

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 6.5. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el ámbito de la Innovación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del presente documento, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Para cuestiones de carácter general y para determinación de carácter pormenorizado no contempladas en la presente normativa, serán de aplicación las normas contenidas en las NN.SS. vigentes (adaptadas a la LOUA). En algunos casos en los que se ha modificado alguna cuestión de carácter general por considerarla más adecuada al ámbito de la Innovación.

Artículo 7.1. Tipos de Obras de Edificación.

1. En la Normativa vigente (NN.SS. de Albuñol aprobadas en 1998) solamente se definen para el ámbito del municipio completo los Tipos de Obra en elementos catalogados (sección II del Capítulo XII de Título VII de la Normativa). Para el ámbito del Casco Antiguo, al que afecta la presente Innovación, y dadas las especiales características del mismo, se ha visto necesario completar la relación y definición de los tipos de obra permitidos, que se relacionan a continuación:

A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución.

Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) Obras de restauración: Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación. Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

B) Obras de rehabilitación y reestructuración (las de reestructuración sustituyen, para el ámbito del Casco Antiguo, a las de reforma definidas en las NN.SS. vigentes): son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) Rehabilitación: Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior. Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas.

b) Reestructuración:

Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio. Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales, así como la modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones se distinguen dos grados en las actuaciones de reestructuración.

- Parcial. Cuando afecta a la/s parte/s del edificio donde es exigible una intervención de este tipo para recuperar o mejorar sustantivamente sus condiciones espaciales, tipológicas, organizativas, etc.

- Mayoritaria cuando afecta a la mayor parte de la edificación para poder alcanzar las adecuadas condiciones de uso, de estado o de funcionales, sin que esto suponga el vaciado interior conservando la/s fachada/s existentes.

C) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

D) Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. En general serán autorizables las obras de reforma de edificaciones existentes que no cumplan las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación en cada caso siempre que no se incremente la edificabilidad existente o no se superen la edificabilidad, ocupación y altura determinadas por la Innovación si dichos parámetros fueran menos restrictivos, salvo en el caso de edificios afectados por nuevas alineaciones.

Artículo 7.2. Uso Global y Uso Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el planeamiento general asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio plan o por alguna otra figura de planeamiento.

3. Uso pormenorizado es aquél que el planeamiento general o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a una parcela o área concreta de suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

a. Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

b. Compatible: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o porque sea un uso compatible.

Artículo 7.3. Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el presente documento por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación.

2. Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el determinado o los compatibles en la zona.

b. Los usos compatibles cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 7.4. Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

1. Los usos globales admiten como uso determinado cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, con las particularidades establecidas en las Condiciones Particulares de cada calificación en el Título VIII de la presente Normativa, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Artículo 7.5. Tipos de Usos.

La regulación general de usos será la establecida en la Normativa vigente (NN.SS. de Albuñol aprobadas en 1998). En dicha Normativa los usos pormenorizados se clasifican en 3 grupos denominados «genéricos», que a su vez engloban diversas clases y subclases. Para mayor claridad, se incluye a continuación un cuadro de tipos de usos pormenorizados, plenamente adaptado a las determinaciones de las NN.SS. vigentes.

USOS PORMENORIZADOS					
USOS GENÉRICOS	CLASE	SUBCLASE			
RESIDENCIAL	Residencial unifamiliar				
	Residencial plurifamiliar				
INDUSTRIAL	Categoría 1ª – actividades sin molestia para la vivienda				
	Categoría 2ª – actividades molestas compatibles con la vivienda				
	Categoría 3ª – actividades molestas incompatibles con la vivienda				
	Categoría 4ª – actividades nocivas, insalubres o peligrosas				
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Residenciales (RS)	Hoteles, moteles y pensiones (RS1) Residencias comunitarias (RS2) Bares, restaurantes (RS3)			
	Comerciales (CM) -1	Mataderos (CM1) Grandes almacenes, hipermercados, etc (CM2) Mercados, supermercados (CM3)			
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Comerciales (MC) - 2	Garajes (CM4) Comercios de uso diario, oficinas y despachos (CM5)			
	Institucional (IS)	Centro administrativo (IS1) Local de servicios institucionales (IS2)			
	Culturales (CU)	Palacios de congresos (CU1) Auditorios (CU2) Museos, salas de exposición, bibliotecas (CU3) Local de actividades socio culturales (CU4)			
		Religiosas (RL)	Templos parroquiales (RL1) Iglesias, conventos (RL2) Anexos parroquiales o eclesiásticos (RL3)		
	Asistenciales (AS)	Hospitales, ambulatorios Consultorios (AS2) Clínicas (AS3) Casas de Socorro (AS4)			
	Docentes (DC)	Centros de enseñanza superior (DC1) Centros de enseñanza media (DC2) Escuelas y colegios públicos (DC3) Guarderías (DC4) Academias (DC5)			
		Recreativos (RC)	Estadios (RC1) Plaza de toros, doma animales, hípica (RC2) Salas de espectáculos, cines (RC3) Discotecas (RC4) Pubs (RC5)		
			Deportivos (DP)	Aeródromos y helipuertos (DP1) Centros polideportivos (DP2) Instalaciones deportivas descubiertas (DP3)	
				Espacios libres (EL)	Jardines y plazas (EL1) Áreas de Juego (EL2) Itinerarios y áreas peatonales (EL3)
					Comunicación y transp (CT)
	Infraestructuras (IN)		Instalación general (IN1) Local de servicios (IN2)		

El uso determinado y los usos compatibles de cada calificación establecida por la presente Innovación, serán los indicados en el «Título VIII – Condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo» de la presente Normativa.

Artículo 7.6. Ejecución de las Obras de Urbanización.

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

2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía, así como cualquier otra normativa que la amplíe, derogue o sustituya.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

4. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación de la Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

CAPÍTULO II

Normas Básicas de Edificación

Artículo 7.7. Condiciones de la Edificación.

1. Con carácter general, la edificación cumplirá las condiciones generales establecidas en la Normativa de las NN.SS. vigentes de 1998 (adaptadas a la LOUA). En el presente Capítulo de la Normativa de la Innovación se regulan algunas cuestiones de carácter general, para ampliar y/o detallar la normativa vigente o por considerar más adecuada la regulación establecida en la presente Innovación a las características específicas del ámbito.

Serán de ampliación asimismo las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación por la normativa y legislación sectorial vigente.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de calidad e higiene.
- d. Condiciones de dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de seguridad.
- f. Condiciones ambientales.
- g. Condiciones de estética.

Sección 1.ª Condiciones de la Parcela

Artículo 7.8. Condiciones Generales.

Las definiciones y condiciones generales de parcela serán las establecidas en la Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes, completadas en aquellos aspectos recogidos en la presente Sección.

Artículo 7.9. Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

00255962

2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en los artículos anteriores, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Para autorizar una segregación de parcelas ocupadas por edificación y en las que no se prevea su demolición será necesario que las edificaciones situadas en cada una de las parcelas resultantes de la segregación sean independientes del resto de las edificaciones tanto en estructura como en accesos e instalaciones.

4. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

5. Se entenderá que no existe posibilidad de reparcelación cuando las edificaciones colindantes se encuentren habitadas y no estuviesen declaradas en ruina.

6. La agregación o segregación de parcelas no supondrá la modificación de los parámetros de alineaciones exteriores e interiores, alturas, ocupación, edificabilidad etc., establecidos en este Plan para las parcelas de origen, lo cual debe quedar reflejado en la licencia de modificación parcelaria municipal.

Sección 2.ª Condiciones de Situación y Forma de los Edificios

Artículo 7.10. Condiciones Generales.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Las definiciones y condiciones generales en relación a la situación y forma de los edificios serán las establecidas en la Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes, completadas en aquellos aspectos recogidos en la presente Sección.

Artículo 7.11. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y reestructuración), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

Subsección 1.ª Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

Artículo 7.12. Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en el Plano de Ordenación Física del presente documento o en los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 7.13. Alineación Interior.

1. Alineación interior es la línea que señala el planeamiento que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela. Las alineaciones interiores establecidas en el plano «OC02. Ordenación física» son de obligado cumplimiento, por lo que no podrán ser edificados los espacios identificados en la planimetría como «espacio libre privado: patio» o «espacio libre privado: jardín».

00255962

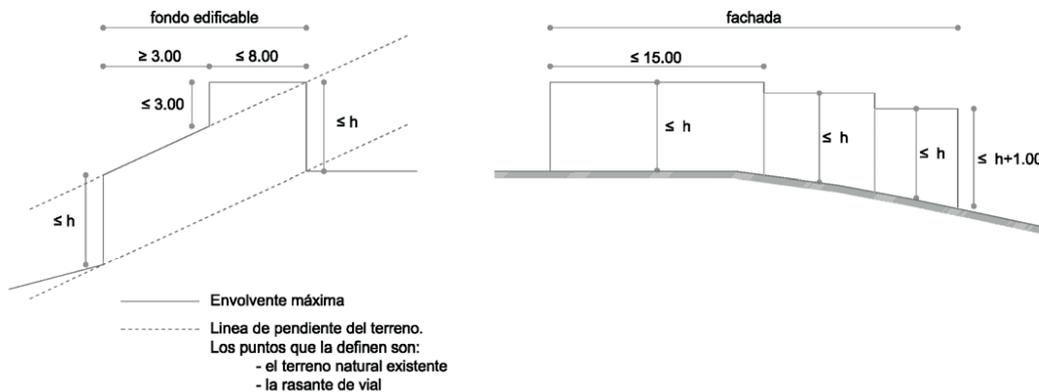
2. En las parcelas afectadas por la zona de servidumbre del cauce del barranco de la Aurora, las construcciones que en un futuro sustituyan a las existentes, deberán retranquearse hasta la alineación interior marcada en los planos, de forma que se posibilite la recuperación de la zona de servidumbre de 5 metros a cada lado del cauce, quedando libre de edificación.

Subsección 2.ª Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios

Artículo 7.14. Altura Máxima y Envolvente Máxima. Medición.

Altura máxima es la señalada en el Plano de Ordenación Física o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, etc., cuando los mismos estén autorizados.

La forma de medición de altura y la envolvente volumétrica máxima se establece según el siguiente esquema.

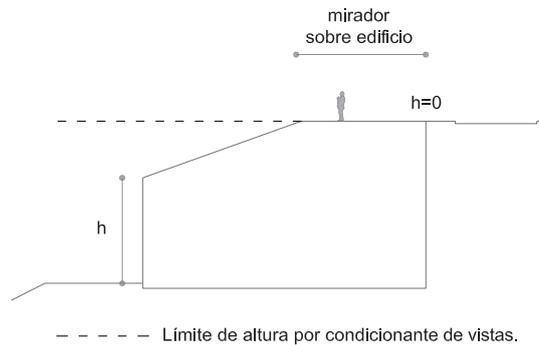


1. Se ha definido la altura máxima permitida con el criterio general de mantener las alturas y volumetrías tradicionales, no solo en cuanto al número de plantas sino también a la altura total del edificio y de cada una de sus plantas. En este sentido, se establece el criterio general de que predominará la adaptación de las alturas de los edificios a las alturas de las cornisas y plantas predominantes en el entorno, en función de las características físicas de cada zona, de las alturas existentes, de la existencia o no de visibilidad del paisaje, y de los criterios tradicionales de formación de los volúmenes escalonados de la edificación.

A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta, y que podrá limitarse en las condiciones particulares de ordenanza de zona. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Núm. Plantas	Mínimo	Máximo
0 alturas		0.00 m
1 altura	3.50 m	4.00 m
2 alturas	6.50 m	7.00 m
3 alturas	9.50 m	10.00 m

2. A fin de preservar la existencia de vistas panorámicas se ha establecido la altura 0 en los planos de ordenación como condicionante de vistas de carácter singular. Esta determinación da lugar en algún caso a la creación de miradores a modo de plazas de carácter público sobre edificios.



Artículo 7.15. Consideración de la Condición de Altura.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable será la establecida como altura máxima en la Innovación cuando sea obligatoria la alineación a vial, si bien podrá autorizarse una planta menos que las fijadas como altura máxima previo informe de los servicios técnicos municipales.

Artículo 7.16. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Envolvente Máxima.

Por encima de la envolvente máxima sólo se permitirán:

a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achaflanarse en fachada con un ángulo de 45°.

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido.

e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 7.17. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia.

La cota de referencia constituye el punto de origen para la medición de la altura de la edificación.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

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

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de quince (15) metros, adoptándose el mismo criterio para las plantas ático. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará en función de la establecida por el presente documento hacia cada vial.

Esta altura se aplicará de acuerdo con el esquema de la envolvente máxima hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta, adoptándose el mismo criterio para las plantas ático.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno, siempre que esta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

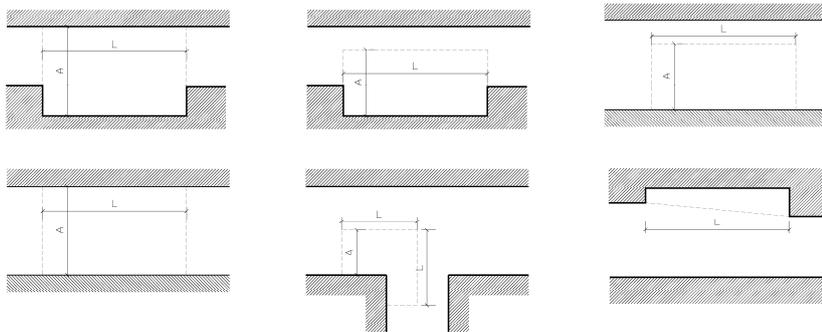
2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 7.18. Tinaos y vuelos.

1. Se recomienda el uso de «tinaos» y vuelos de manera racional, de modo que las nuevas construcciones se identifiquen y adapten al ambiente y entorno en el que se ubican.

2. Tinaos: Se trata de unos espacios de transición entre lo público y lo privado donde el edificio avanza sobre la vía pública, o visto de otro modo, donde el espacio público se introduce en las parcelas para crear estos espacios singulares en el medio ambiente tradicional del núcleo.



3. Se autoriza expresamente el mantenimiento de los tinaos ya existentes que cruzan la vía pública, no pudiendo ampliarse ni aumentar su ocupación sobre la calle oficial (Viaros existentes). Para los de nueva creación, no se permitirán sobre calles oficiales a excepción de aquellos casos en que así quede grafiado en los planos de ordenación. Sin embargo, se podrán crear en el interior de las parcelas o sobre calles de nueva apertura cuando así lo prevean los Estudios de Detalle. Salvo determinación distinta por los planes de desarrollo, su longitud máxima «L», será de 6 m. Y su anchura mínima «A» de 2 m.

4. Los «tinaos» que no cruzan la vía pública existentes (cuyas distintas soluciones se representan) deberán respetarse, pudiendo ampliarse sin aumentar su ocupación sobre la calle oficial. Los de nueva creación no se permitirán sobre calles oficiales, pudiendo crearse, por tanto, en el interior de las parcelas o sobre calles no oficiales cuando así lo prevean los Estudios de Detalle que se aprueben.

5. En el Plan se han definido espacios con tolerancia para la construcción de tinaos, con observación de las siguientes condiciones:

- El ancho total del tinajo no será menor que el grafiado en planos.
- El tinajo puede ampliarse dentro de la parcela edificable.
- No existen limitaciones respecto de la longitud máxima del tinajo de cada edificio si bien en caso de retranquearse de los linderos dicha separación será mayor o igual a 3,00 metros.
- Su rasante será similar a la del viario público colindante de modo que quede garantizado su uso público sin limitaciones.
- El espacio del tinajo será de cesión pública y en tal sentido será escriturado a favor del ayuntamiento.

6. En el Plan se han definido manzanas donde se ubican tinaos en planta baja, los cuales quedan regulados por las siguientes condiciones:

- Su rasante será similar a la del viario público colindante de modo que quede garantizado su uso público sin limitaciones.

- Se resolverá la continuidad peatonal con los restantes tinaos proyectados.

- El tinao puede ampliarse dentro de la parcela edificable.

7. Excepcionalmente se podrán autorizar tinaos de nueva creación en manzanas incluidas dentro del suelo urbano consolidado con los siguientes condicionantes:

- Su longitud no será mayor del 10% de la longitud total del frente de manzana donde se ubique y oscilará entre 3 y 5 metros.

- Su fondo oscilará entre 2 y 3 metros Permitiendo la existencia de un ancho de vía pública no cubierto por tinao igual o mayor a 3 metros Y siempre que ello no limite la funcionalidad de dicho vial.

- Su autorización requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle que afecte a todo el frente de la manzana en el que se justifique la viabilidad de su creación, y se valoren las distintas alternativas existentes para su implantación. En este caso, se dará prioridad a aquellas viviendas existentes con elementos perturbadores expresamente señalados por el plan y cuya eliminación o adecuación a las normas establecidas se realice de manera previa o simultánea a la autorización del tinao de nueva creación.

Artículo 7.19. Entrantes y Salientes.

1. Además de las condiciones generales establecidas en la Normativa de las NN.SS. vigentes, se permitirá salir de las alineaciones oficiales marcadas en este Plan con los vuelos o tinaos que se prevén expresamente en la presente normativa, o aquellos otros que se establezcan en los Estudios de Detalle.

Sección 3.ª Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios

Artículo 7.20. Condiciones Generales.

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

Las definiciones y condiciones generales en relación a la calidad e higiene de los edificios serán las establecidas en la Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes, completadas en aquellos aspectos recogidos en la presente Sección.

Artículo 7.21. Aplicación.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

Sección 4.ª Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios

Artículo 7.22. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 7.23. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los espacios en los que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

00255962

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Subsección 1.ª Dotación de Agua

Artículo 7.24. Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores de agua capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 18 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979, todo ello siempre que el suministro no sea de la red municipal. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

Artículo 7.25. Dotación de Agua Caliente.

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

Artículo 7.26. Energía Eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten, incluyendo los locales comerciales en su caso.

En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores eléctricos capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

Artículo 7.27. Gas Energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

Artículo 7.28. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 7.29. Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 7.30. Energías Alternativas.

Se procurará que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio, teniendo en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental, de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 7.31. Cuartos de Calderas.

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

Subsección 2.ª Dotaciones de Comunicación**Artículo 7.32. Telecomunicaciones.**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para instalaciones de redes de telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una acometida por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la ejecución de los locales e instalaciones establecidas en el RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificios.

3. Las instalaciones de redes de telecomunicaciones e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 7.33. Radio y Televisión.

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

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 7.34. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Subsección 3.ª Servicios de Evacuación**Artículo 7.35. Evacuación de Aguas Pluviales.**

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

En cualquier caso, independientemente de la existencia de red separativa de aguas pluviales y residuales a nivel urbano, la edificación deberá prever un sistema separativo hasta su conexión con aquella.

Artículo 7.36. Evacuación de Aguas Residuales.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente, y deberán cumplir las determinaciones técnicas municipales.

2. Todas las edificaciones deberán resolver la evacuación de aguas residuales mediante su conexión a la red de saneamiento municipal o mediante cualquier otra solución siempre que se garantice la depuración de dichas aguas, prohibiéndose soluciones como pozos ciegos o soluciones similares.

3. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la instalación general que posibilite un punto de evacuación por cada cien (100) metros cuadrados de local.

En cualquier caso, independientemente de la existencia de red separativa de aguas pluviales y residuales a nivel urbano, la edificación deberá prever un sistema separativo hasta su conexión con aquella.

Artículo 7.37. Evacuación de Humos.

1. Como criterio general la evacuación de humos procedentes de cocinas industriales se realizará a través de chimeneas, se prohíbe de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

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

Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio más alto, próximo o colindante en un radio no inferior a ocho (8) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima de la cubierta propia.

Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse otros sistemas alternativos de evacuación por la fachada del local, siempre que el volumen de aire a evacuar sea menor que un (1 m³/sg.) metro cúbico por segundo, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

a. Problemas estructurales que pudiera conllevar la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado del local) con el patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio.

b. Tipo de edificio (BIC, Catalogado, ... etc.).

c. Cualquier otro criterio que se estime oportuno.

Para la obtención de la licencia será preceptivo que estos sistemas alternativos de evacuación cumplan los siguientes requisitos:

a. Se efectuará por fachada situada en calle abierta y la que mejores condiciones de ventilación natural ofrezca, situándose a una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros y situada a uno y medio (1,5) metros de cualquier hueco de puerta o ventana colindante.

b. Deberán disponer de los sistemas de captación de partículas (filtros mecánicos, electrónicos, etc.) y de absorción de olores (filtro de carbón activo, equipo de ozono, etc.) de manera que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar y la eliminación de olores molestos a los vecinos.

c. Para la obtención de la licencia se deberá presentar la siguiente documentación:

* Cálculos justificativos de la red de conductos y del ventilador.

* Características técnicas y funcionales de los equipos.

* Certificado del fabricante indicando la velocidad del aire para obtener la mayor eficacia del sistema y las recomendaciones de mantenimiento, tales como inspección, limpieza y reposición de los componentes.

* Compromiso formal del promotor de mantener y conservar la instalación conforme al plan de mantenimiento indicado por el fabricante.

d. El incumplimiento por parte del promotor de las condiciones de funcionamiento previstas en el certificado del fabricante, bien por falta de mantenimiento, bien por cambio de modelo o marca, conllevará la apertura del correspondiente expediente disciplinario por incumplimiento de los términos de la licencia.

3. Las salidas de humos de cocinas de viviendas y las salidas de gases de aseos podrán realizarse por fachada siempre que se sitúen a una altura mínima de tres metros respecto a la rasante de la calle.

4. En edificios de nueva planta se preverá un conducto de ventilación de treinta (30) centímetros de diámetro mínimo para evacuación de humos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil destinada a local comercial en planta baja con salida en cubierta, y un conducto ventilado para aseos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de local.

Artículo 7.38. Evacuación de Residuos Sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

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

Subsección 4.ª Instalaciones de Confort

Artículo 7.39. Instalaciones de Climatización.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de condiciones que permitan la instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

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

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

7. Los proyectos de edificación para usos residenciales o terciarios deberán incluir la preinstalación de aire acondicionado y la ubicación de la maquinaria necesaria, contemplándose como mínimo la disposición de espacios para las canalizaciones verticales con acometida a cada vivienda y la fijación de las zonas de cubierta u otra parte del edificio al exterior donde se situarán los equipos y maquinaria para cada vivienda. Se definirá la integración de aparatos de aire acondicionado de ventana en edificios destinados a vivienda cuando por motivos justificados no se incluya en proyecto la preinstalación con sistema de aire centralizado para cada vivienda o para el conjunto del edificio.

8. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una solución independiente por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

Artículo 7.40 .Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

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

9. Los montacoches en todo caso serán de cabina cerrada.

10. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

Sección 5.ª Condiciones de Seguridad en los edificios

Artículo 7.41. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Artículo 7.42. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeran obras de

acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 7.43. Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. Se identificarán los números de calle y cada una de las viviendas según los criterios de numeración del Ayuntamiento.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal. En edificios de uso residencial no se permitirá el acceso a locales de otro uso desde los espacios libres de parcela o patios.

Artículo 7.44. Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 7.45. Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

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

Artículo 7.46. Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán la NBE-CPI y el Decreto 72/1992, sobre accesibilidad en Andalucía, así como cualquier otra normativa que la amplíe, derogue o sustituya.

Artículo 7.47. Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de

00255962

circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.
- b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.
- c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- d. Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

Artículo 7.48. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en especial a la normativa de protección contra incendios NBE-CPI.

2. El rellano de las escaleras, que será necesario en todos los puntos en que se produzca el acceso a una vivienda o local, tendrá un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2,10 m medidos en la vertical de cualquier punto de la escalera y de 2,00 m medidos perpendicularmente a la directriz de la misma y desde la envolvente exterior del peldañado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras. Sus dimensiones y condiciones técnicas responderán a las exigibles para la Viviendas de Protección Oficial.

5. A efectos de iluminación y ventilación de la escalera en el nivel de planta baja, se admitirá como solución la iluminación y ventilación a través del portal, siempre que portal y escalera se encuentren en un mismo espacio y sus características dimensionales lo permitan.

Artículo 7.49. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%), salvo que su desarrollo sea menor que tres (3) metros, en cuyo caso podrá llegar al doce (12%) por ciento.

Artículo 7.50. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todas las edificaciones será de aplicación el Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía, así como cualquier otra normativa que la amplíe, derogue o sustituya.

Artículo 7.51. Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento. En edificios con viviendas interiores será preceptiva la instalación de columna seca desde el viario público hasta el espacio libre interior al que se abran dichas viviendas.

Artículo 7.52. Prevención contra el Rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 7.53. Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones, se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia libre entre los elementos que la conformen no será superior de doce (12) centímetros.

Sección 6.ª Condiciones Ambientales**Artículo 7.54. Definición.**

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

Artículo 7.55. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 7.56. Compatibilidad de Actividades.

1. Solamente podrán instalarse actividades que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

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

b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.

d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.

e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 7.57. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 7.58. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

Sección 7.^a Condiciones de Estética

Artículo 7.59. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación forma mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano.

Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 7.60. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética del Casco Antiguo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal en el ámbito del presente documento. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 7.61. Armonización de las Construcciones con su Entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

Artículo 7.62. Protección de los Ambientes Urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio original, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total 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 obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Artículo 7.63. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua 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.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y 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. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 7.64. Tratamiento de las Plantas Bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

Artículo 7.65. Materiales de Fachada.

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, y deberán quedar perfectamente definidos en el proyecto.

Artículo 7.66. Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrán 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.

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

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño comunitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas solución en los huecos.

Artículo 7.67. Fachadas Ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 7.68. 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. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. La instalación de contadores o conducciones de cualquier suministro (eléctrico, agua, gas, etc.), en caso de localizarse vistos en fachada, deberán instalarse en la posición que no perjudique la estética.

5. En edificaciones de nueva planta, las instalaciones de las redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones se preverá en el propio proyecto de edificación, y se dispondrán sin ser vistas por la fachada. En las actuaciones de reforma de la edificación, así como en la ejecución de actuaciones puntuales de modernización de instalaciones de estos servicios, se procurará evitar fijar nuevos cables por las fachadas respetando los límites y condiciones que se establecen en la correspondiente legislación sectorial en vigor, entre otras, lo establecido en la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

6. Con carácter general se prohíben las antenas en cualquier tipo de fachada principal, salvo excepciones, en las que por sus reducidas dimensiones y condiciones de ubicación, resulten acordes con la composición de la fachada, y se procure la máxima invisibilidad de dichas antenas desde la vía o espacio público.

Artículo 7.69. Cuerpos Salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitados u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros desde la cota de referencia.

4. Excepto en las zonas en las cuales lo permite el planeamiento general, se prohíben los cuerpos salientes cerrados en cualquier planta.

5. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes abiertos siempre que no vuelen más del cinco por ciento (5%) de la anchura de la calle o patio, con un máximo de ochenta (80) centímetros sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de dos tercios (2/3) de la longitud de la fachada.

En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 7.70. Elementos Salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación, elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 7.71. Elementos Salientes no Permanentes.

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el presente documento.

Artículo 7.72. Portadas y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a veinticinco (25) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 7.73. Medianerías.

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

2. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

4. Se prohíbe el uso de placas onduladas como revestimiento de medianerías.

Artículo 7.74. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, prohibiéndose los de malla metálica o similares. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento. Los cerramientos provisionales podrán sobrepasar un máximo de veinte (20) cm la alineación exterior siempre que quede un acerado de ochenta (80) cm de dimensión mínima.

2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación la Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente

00255962

su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a. Con elementos ciegos cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.

b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.

4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 7.75. Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, 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 repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia 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 acceso al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, se modificará el proyecto de obra para evitar su deterioro, o se incluirá en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

8. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.

9. Queda terminantemente prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cable, anuncios, etc. en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

Artículo 7.76. Consideración del Entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La Administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. La Administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las plantaciones admisibles.

CAPÍTULO III**Normas básicas de los usos****Sección 1.ª Condiciones comunes a todos los usos****Artículo 7.77. Condiciones de los usos.**

1. Las definiciones y condiciones generales en relación a los usos de la edificación serán las establecidas en la Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes, completadas en aquellos aspectos recogidos en la presente Sección.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no será de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir cualquier otra normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 7.78. Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes.
- c. Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, siempre que no impliquen la estancia continuada de personas.
- d. En establecimientos de uso comercial únicamente se permitirá bajo rasante el uso de almacenamiento.

Artículo 7.79. Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 7.80. Actividades Toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Sección 2.^a Uso Residencial

Artículo 7.81. Condiciones generales del uso residencial.

Las definiciones y condiciones generales relativas uso residencial serán las establecidas en Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes en general, y en su capítulo VIII del Título VII en particular, completadas en aquellos aspectos recogidos en la presente Sección.

Artículo 7.82. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Sección 3.^a Uso Industrial

Artículo 7.83. Condiciones generales del uso industrial.

Las definiciones y condiciones generales relativas uso industrial serán las establecidas en Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes en general, y en su capítulo IX del Título VII en particular, completadas en aquellos aspectos recogidos en la presente Sección.

Artículo 7.84. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ella se fijen.

Sección 4.^a Uso Equipamientos y Servicios

Artículo 7.85. Condiciones generales del uso Equipamientos y Servicios.

Las definiciones y condiciones generales relativas uso industrial serán las establecidas en Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes en general, y en los capítulos X y XI del Título VII en particular, completadas en aquellos aspectos recogidos en la presente Sección.

Subsección 1.^a Usos Dotacionales

Artículo 7.86. Aplicación de usos dotacionales.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan

en la documentación gráfica del presente documento en el Plano de Ordenación Pormenorizada. Y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.

Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

Artículo 7.87. Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación Pormenorizada se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 7.88. Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

b. Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional;
- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;
- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso;
- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docentes, servicios urbanos o parque o jardín público;
- Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de ordenación pormenorizada, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. Cualquier cambio de uso que afecte a una parcela calificada como dotacional será objeto de una Innovación Cualificada de Planeamiento.

Subsección 2.^a Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 7.89. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, redes de telecomunicaciones, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
- b. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, redes de telecomunicaciones, etc.

Artículo 7.90. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del presente documento en el Plano de Ordenación Pormenorizada. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

CAPÍTULO IV

Normas Básicas de Urbanización.

Artículo 7.91. Condiciones generales de urbanización en el ámbito de la Innovación las definiciones y condiciones generales de urbanización serán las establecidas en Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes en general, y en el Capítulo III del Título VII en particular, completadas en aquellos aspectos recogidos en el presente Capítulo.

Sección 1.ª Condiciones específicas de las obras de jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados

Artículo 7.92. Generalidades.

1. Las instrucciones recomendaciones contenidas en el presenta Capítulo limitan su ámbito normativo a los suelos clasificados como urbanos no consolidados, siendo de aplicación en estos últimos cuando se proceda a redactar el planeamiento de desarrollo y los correspondientes Proyectos de Urbanización.

2. Las nuevas zonas verdes se ajustarán en su localización a lo establecido en los correspondientes instrumentos de planeamiento; en sus instalaciones, a las presentes Normas; y en su ejecución, a las condiciones recogidas en esta Ordenanza, y con sometimiento a la supervisión y dirección técnica de los servicios municipales correspondientes. Las alteraciones de los elementos y su soporte natural, inherente a todo proceso urbanizador, no hace incompatible que las nuevas zonas verdes mantengan aquellos elementos naturales como la vegetación original existente, cursos de agua o zonas húmedas, configuraciones topográficas ecológicas de la zona, que servirán de soporte a los nuevos usos, pudiendo convertirse, en casos específicos, en condicionantes principales de diseño.

3. Las zonas verdes deben entenderse como ecosistemas abiertos con capacidad para desarrollar unas productividades bruta y neta, susceptibles de ser valorados dentro de una estrategia de predicción de impactos ambientales y como herramientas en sí mismas de la gestión de una sostenibilidad superior como es la ciudad. Se aplicarán los siguientes criterios:

- a) En relación con el diseño y planificación:
 - Compensar y equilibrar la distribución de los sistemas de espacios libres.
 - Consolidar los sistemas de espacios libres como elementos de integración social, cultural y estructural.
 - Mejora de la calidad formal, visual y ambiental.
 - Incorporar la planificación de zona verde en los proyectos de nueva urbanización.
 - Integrar en el proyecto el arbolado existente evitando así la pérdida de ejemplares que pueden tener gran valor ecológico, cultural, histórico o paisajístico.

b) En relación con la ejecución y plantación:

Aplicación de normas tecnológicas y pliego de condiciones específicas para garantizar una ejecución de calidad y buenas prácticas medioambientales.

- Se respetarán todos los elementos vegetales a que se hace referencia en el apartado anterior.

- Para las nuevas plantaciones se elegirán especies vegetales adaptadas ecológica y funcionalmente a las condiciones del municipio para evitar gastos excesivos en su mantenimiento.

- No se utilizaran especies que no cumplan las Directrices Comunitarias y sus normas de desarrollo en materia fitosanitaria.

- Las plantas que se utilicen deberán encontrarse en perfecto estado sanitario, sin golpes ni magulladuras que puedan resultar afectados. Su tamaño y sistema radicular deberá ser el adecuado para un desarrollo óptimo del vegetal, sin desequilibrios fisiológicos que provoquen enfermedades en el mismo.

- Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se elegirán aquellas que no puedan producir por su tamaño ó porte una pérdida de iluminación ó soleamiento en aquéllas, daños en la infraestructuras ó levantamiento de pavimentos y/o aceras.

- Preferentemente, las plantaciones deberán realizarse en el momento del año más favorable; y/o en su defecto, el material vegetal deberá presentar las características de preparación en función del estado vegetativo en que se encuentre. Los cuidados post-plantación deberán ser los adecuados al condicionante anterior.

c) En relación con la gestión y conservación de zonas verdes:

- Elaboración y establecimiento de normas básicas para la conservación de zonas verdes.

- Utilización de sistemas de mantenimiento eficaz económica y ecológicamente.

- Desarrollar modelos óptimos de aprovechamiento y gestión de elementos del sistema verde.

- Gestión racional de los residuos vegetales de las zonas verdes.

4. En cualquier caso, los promotores podrán formular consultas a los Servicios Municipales relacionados con la implantación de espacios ajardinados.

5. Las redes de servicios (semafórica, eléctricas, telecomunicaciones, de saneamiento, distribución de agua, etc.) que hayan de atravesar las zonas verdes deberán hacerlo de forma subterránea, debidamente canalizadas y señalizadas, preferentemente por zonas de anden y paseo. Debiendo, en su caso, adoptar las medidas oportunas en orden a la protección del sistema radicular del arbolado.

6. Se entenderá por mejora aquella sustitución de elementos vegetales o inertes por otros de similares características, pertenezcan o no al mismo tipo o clase taxonómica y que no supongan alteración o introducción de elementos de categoría radicalmente distinta a la preexistente, o que puedan modificar la estructura, trazado o diseño del espacio ajardinado, total o parcialmente, o de alguna de sus composiciones clave.

7. Toda nueva plantación viaria, atenderá en su realización agronómica las Directrices Técnicas Municipales a tal efecto existentes; la selección, presentación, tamaño y época en que se realice debe contar con la supervisión previa de los Servicios Técnicos Municipales.

Asimismo, se contemplarán cuantas medidas de seguridad y permisos sean preceptivos para la realización de trabajos en la vía pública.

8. La conservación comprende tanto el mantenimiento de los elementos vegetales como el conjunto de actuaciones y normas destinadas a evitar su degradación e incrementar sus posibilidades de óptimo desarrollo, así como la periódica reposición y renovación de las plantas y elementos inertes. Los elementos vegetales son seres vivos, por lo que existe una diferencia radical respecto al resto de elementos urbanos en lo relativo a su mantenimiento. El mantenimiento de las agrupaciones de plantas o arbolado

no puede estar sometido a cambios de planeamiento sin amplio período transitorio, paralizaciones más o menos duraderas o cambios bruscos de las condiciones o métodos de cultivo, es decir, se trata de un mantenimiento inaplazable y que ha de ser contemplado con independencia de los cambios que hubiere en la concepción administrativa o urbanística, y gestionados con vistas a muy largos plazos de tiempo.

9. Las superficies cultivadas y alcorques se acolcharán con gravas de granulometría definida y homogénea y triturados de cortezas para disminuir la evaporación directa estival, salvo en los casos de cultivos intensivos (planta de flor, etc.). Por igual motivo se plantarán especies tapizantes y cubridoras en los suelos bajo las copas de los árboles en zonas de arbolado viario no pavimentadas. Así mismo, se dejará la cobertura de hojas invernal para limitar la evaporación, siempre que sea posible.

Artículo 7.93. Criterios generales de ajardinamiento y arbolado.

1. Criterios generales de diseño:

a) Como norma general todos los instrumentos de planeamiento y los Proyectos de Urbanización que afecten ó incluyan el diseño de vía pública contendrán el diseño de jardinería y arbolado y cumplirá los mínimos establecidos en la presente Ordenanza.

b) El proyecto de arbolado en un área urbana debe concebirse globalmente y articularse en su entorno, contribuyendo a dar expresión a la estructura urbana.

c) El ajardinamiento de la vía pública se realizará mediante árboles, arbustos, vivaces y tapizantes, pero minimizando el uso del césped y flores, que se utilizarán únicamente en lugares muy frecuentados por población, por el cuidado que precisan.

d) Debe evitarse las plantaciones de árboles que interfiera perspectivas y vistas de interés, oculten monumentos y elementos ornamentales simbólicos ó reduzcan la visibilidad a los automovilistas en las intersecciones, glorietas, etc.

f) El proyecto de arbolado viario debe prever el espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, tener en cuenta la distancia entre árboles, y entre estos y las edificaciones, y comprobar que los servicios de infraestructura no se vean afectados por las raíces ni hipotequen el desarrollo del arbolado y que no dificulten las condiciones de acceso y emplazamiento de servicios de emergencia.

g) El arbolado y el ajardinamiento deben programarse para la primera etapa de realización de la unidad de ejecución correspondiente, con el fin de adelantar en lo posible su desarrollo y su disfrute por la población.

h) Todo proyecto de creación de zona ajardinada o implantación de arbolado viario incluirá el cálculo de necesidades de riego en función de especies elegidas, condiciones climáticas y edáficas.

- Dada la necesidad de considerar el agua como un bien escaso, las plantaciones estarán determinadas en cuanto a la elección de especies por criterios de máxima economía de agua, siendo lo ideal la elección de especies autóctonas y de aquellas de probada adaptación.

- En las instalaciones de riego se atenderá preferentemente, a la implantación de sistemas de riego a presión con los mecanismos necesarios y suficientes que conlleven el máximo nivel de automatización, a fin de optimizar y racionalizar el gasto hídrico.

- En las actuaciones de ajardinamiento e implantación de arbolado viario en superficies estrictamente urbanas se deberá garantizar el suministro de agua necesario.

- Se tenderá a un riego eficiente, dividiendo la superficie en hidrozonas y adecuando el método de riego hacia la máxima economía hídrica. Así mismo, se hará uso del automatismo para que se realicen minimizando la tasa de evapotranspiración.

- En jardines de grandes superficies, con más de diez mil (10.000) metros cuadrados se procurará la independencia para el riego de la red de suministro mediante la apertura de pozos ó la puesta en uso de los existentes.

j) En relación con las operaciones de nutrición y fertilización de las superficies con suelo vegetal cultivable se tenderá a:

- Favorecer el ciclo natural de los nutrientes, permitiendo su meteorización in situ a partir de al menos las hojas caídas, así como el aprovechamiento de los residuos vegetales mediante trituración y humificación artificial, evitando su pérdida por retirada a vertedero. No obstante, se vigilará siempre el grado de acumulación de material vegetal fuera de meteorización así como la situación urbana de cada zona para evitar incendios o focos infecciosos, pero sin confundir la necesaria limpieza de todo espacio urbano con las necesidades de las plantas.

- Efectuar un seguimiento periódico de la composición nutritiva del suelo para intervenir artificialmente en caso necesario.

- Acelerar la implantación y el desarrollo de los vegetales mediante el aporte artificial de nutrientes en los primeros años.

2. Criterios para el diseño de itinerarios peatonales

a) El diseño y proyecto de los itinerarios peatonales, situados en parques y espacios libres públicos en general, se ajustarán a los siguientes criterios:

- El ancho mínimo será de uno con veinte (1,20) metros.

- Las pendientes transversales serán iguales ó inferiores al dos por ciento (2%) y las longitudinales no superarán el máximo del doce por ciento (12%) en tramos inferiores a tres (3) metros y del ocho por ciento (8%) en tramos iguales o superiores a tres (3) metros.

- La altura máxima de los bordillos será de diez (10) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento, mediante un plano inclinado con pendiente máxima del doce por ciento (12%).

b) Las zonas ajardinadas y los setos estarán siempre delimitadas por un bordillo de cinco (5) centímetros de altura mínima o por un cambio de textura del pavimento que permita a las personas con visión reducida localizarlos. Se prohíben las delimitaciones realizadas únicamente con cables, cuerdas o similares.

c) Los borlados ó mojonos que se coloquen en la vía pública para impedir el paso de vehículos a parques, jardines y espacios libres públicos, dejarán espacios con luz libre mínima de uno con veinte (1,20) metros para permitir cómodamente el paso de una silla de ruedas, disponiéndose sendas franjas de baldosas especiales en sentido perpendicular a la marcha a cada lado y a todo lo largo de la hilera de bolardos o mojonos, para advertir de la proximidad del obstáculo a las personas con visión reducida.

3. Criterios para el ajardinamiento de aceras

a) En vías urbanas locales distribuidoras o colectoras, se recomienda situar una banda de ajardinamiento de un metro de anchura, en la que puede ubicarse el arbolado, junto a la parte exterior de la acera, de manera que sirva de separación a peatones y vehículos. Dicha banda podrá acoger esporádicamente, elementos de mobiliario urbano y alumbrado.

b) El ajardinamiento y arbolado de calles no tiene por qué ser simétrico. De hecho puede ser recomendable ampliar la acera septentrional y concentrarlos en ella, en calles con orientación este-oeste.

c) En calles de aceras estrechas, anchura menor de dos (2) metros, en las que el desarrollo de arbolado de porte resulta problemático, pueden intercalarse alcorques entre plazas de estacionamiento.

4. Criterios para el ajardinamiento de plazas y ámbitos ajardinados

a) En las plazas, se concederá especial importancia a las plantaciones densas de árboles de sombra con copas altas, que cualifican el espacio y contribuyen a acentuar su carácter público favoreciendo la permanencia de personas en ellos.

b) También será de interés las plantaciones de árboles aislados de especial interés ó en pequeños grupos, que las embellecen y dotan de identidad. El interés de estos árboles puede deberse a la expresividad plástica de su estructura externa, a su altura y anchura,

a la forma y color de la corteza, al tipo, forma, tamaño, textura ó singularidad de la hoja, al tipo y colorido de su floración ó de sus frutos, etc.

c) La definición de la estructura de la plaza se puede obtener mediante la utilización de árboles, recuadrando recintos ó enmarcando elementos escultóricos ó arquitectónicos.

También pueden utilizarse deliberadamente para ocultar alguna vista, actuando como pantalla visual.

d) En el caso de plazas ó ámbitos ajardinados fuertemente condicionados por un viario de elevada densidad se deberá tratar de crear pantallas visuales que además aislen del ruido en la medida que lo permita el espacio disponible.

5. Criterios para el ajardinamiento de acompañamiento del viario

En los espacios libres de acompañamiento al viario, tales como terraplenes en intersecciones, áreas libres de enlaces, bandas de servidumbre, etc., se recomienda formar grupos ó macizos de árboles comunes persistentes, combinando colores, formas y texturas, que toleren exposiciones soleadas y requieran poco mantenimiento. En el caso de terraplenes, deberá presentarse especial atención a su capacidad de sujeción al suelo.

Artículo 7.94. Especificaciones en plantaciones.

1. En plantación en hilera las distancias entre árboles serán:

- Árboles de pequeña altura y diámetro: entre cuatro (4) y seis (6) metros.
- Árboles de altura mediana: seis (6) y ocho (8) metros.
- Árboles de gran altura y diámetro: entre ocho (8) y doce (12) metros.

Cuando la anchura de aceras obligue a ocupar la banda de estacionamiento, las distancias entre árboles podrán agrandarse hasta dar cabida a un número exacto de plazas de las dimensiones normalizadas.

2. En general, los árboles distarán de la calzada un mínimo de un (1) metro y la distancia del lugar de plantación de un árbol a la edificación será la mitad de la establecida entre árboles en alineaciones, con un mínimo absoluto de dos (2) metros. Cuando las aceras no cuenten con la anchura necesaria se adelantarán los alcorques con la banda de estacionamiento para conseguir la distancia requerida. En tales casos, se dotará al árbol de medidas de protección frente a posibles impactos de vehículos, tales como: alcorque con bordillo realzado, prolongaciones en «peine de las aceras», etc. La distancia a espacios privados no edificables podrá reducirse a uno con cinco (1,5) metros.

3. Los alcorques se localizarán en la parte exterior de las aceras, respetando las dimensiones mínimas de estas.

a) Se establecen unas dimensiones mínimas de ochenta (80) por ochenta (80) centímetros. Para árboles de gran porte se aumentarán las dimensiones a uno con cinco (1,5) por uno con cinco (1,5) metros. En caso de alcorques circulares su diámetro mínimo será de uno con veinte (1,20) metros. En aceras de cuatro (4) o más metros de anchura, se recomienda, bandas de alcorques corridos de uno con cincuenta (1,50) metros de anchura mínima.

b) El suelo de parterres y alcorques se situará en niveles inferiores a los de las áreas peatonales circundantes, cuyos perfiles caerán hacia aquellos, con el fin de facilitar la retención y penetración en el terreno del agua superficial.

c) Los alcorques se rellenarán con arena gruesa cuando no dispongan de vegetación, hasta alcanzar el nivel del borde del pavimento circundante, y, tal como dispone el Decreto 72/1992, se cubrirá mediante rejilla metálica, tapa de piedra artificial ó piezas de pavimento y barreras ó elementos firmes en bordes, utilizándose los modelos contenidos en la Normalización de Detalles Constructivos.

4. Debe garantizarse que la altura y estructura de los árboles, mantenga libre de ramas un espacio de cuatro con veinte (4,20) metros sobre la calzada y dos con treinta (2,30) metros sobre vías ciclistas y de peatones.

5. No se recomiendan setos de altura superior a cincuenta (50) centímetros, que separen áreas de peatones de calzadas de circulación, a no ser que constituyan barreras infranqueables para las personas. Será imprescindible, en cualquier caso, que los setos no disminuyan la visibilidad necesaria, tanto a peatones, como a conductores.

6. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, ó en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en altura no inferior a cincuenta (50) centímetros. Igualmente, se proyectará la escarificación del suelo natural del fondo de los desmontes, previo al aporte de tierra vegetal.

7. Los proyectos deberán prever el sistema de riego del arbolado y jardinería tendiéndose a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de distribución de agua potable, recomendándose:

- Reducir las necesidades de agua, utilizando especies xerófilas y con poca demanda hídrica.

- Preparación de las hileras de arbolado para el riego por gravedad a través de regueras y allí donde la pendiente lo permita.

- Prever difusores, goteos, tubos porosos ó similares que minimicen el consumo de agua.

8. No podrán trasplantarse árboles encima de canalizaciones de servicio.

9. Las plantaciones en la vía pública de nueva creación se realizarán con plantones ya formados, que proporcionan sombra desde el primer año. Los hoyos de plantación tendrán una profundidad mínima de uno con veinte (1,20) metros y preferiblemente de uno con cincuenta (1,50) metros.

Como tratamiento del suelo, en parterres destinados a plantar árboles, se utilizará tierra suelta con aporte mezclado, de entre un tres (3) y un cinco (5) por ciento en volumen de materia orgánica.

El tamaño mínimo del arbolado será de dieciséis a dieciocho (16-18) centímetros de perímetro y tres (3) metros de altura, y de los arbustos un (1) metro de altura.

11. El periodo de garantía tras la recepción de obra debe ampliarse al menos seis (6) meses más en lo que se refiere a jardines y arbolado, pues los defectos de suministro, plantación, riego en los primeros meses, se puede manifestar hasta dos (2) años después: desarrollo inadecuado, pérdida total, etc.

12. Las plantaciones que se realicen en cualquier proyecto de urbanización se protegerán a lo largo del tronco hasta uno con cinco (1,5) metros de altura.

13. Las plantaciones serán las del listado de especies aclimatadas del Ayuntamiento.

a) Se deberá escoger entre la flora autóctona y la que esté adaptada a las condiciones del medio urbano. Se contemplará el empleo de un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de especies de flora autóctona.

b) En general, se recomienda una cierta variedad en la elección de las especies, ya que el monocultivo favorece la propagación de enfermedades.

c) En general se recomienda utilizar:

- En vías públicas de escasa frecuencia peatonal y fuerte presencia de tráfico motorizado, especies persistentes ó perennes.

- En calles con mayor frecuencia peatonal y elevada intensidad de vehículos, alternar especies persistentes y caducifolias.

- En calles locales, especies caducifolias.

d) Se recomienda limitar el uso de especies de conservación onerosa y favorecer el desarrollo de comunidades vegetales autorenovables, adaptadas a las características del terreno que no requieran frecuentes labores de conservación.

2. Especies en calles.

a) Como árboles de alineación, son recomendables las especies de forma regular, tronco principal recto ó que se bifurque a cierta altura, permitiendo el paso por debajo, cuyas raíces no destrocen pavimentos, toleren la escasez de agua, la contaminación

urbana, la escasez de sol, tengan un periodo de vida medio ó largo, sean resistentes a las enfermedades, admitan poda suave y no produzcan patologías en los viandantes por alergias respiratorias.

b) En alineaciones, se recomienda la combinación de árboles caducos y persistentes, de forma que se disminuya la sombra en invierno pero sin perder la belleza visual del arbolado.

c) En calles estrechas, deben utilizarse como arbolado de alineación especies de altura, diámetro de copa y troncos pequeños, hojas pequeñas y pocas raíces ó que necesiten escaso suelo.

d) En general, en aceras anchas y bulevares, se recomiendan árboles que actúen como elementos de sombra en verano, para lo cual deberán tener diámetro grande, copa ancha, permitir el paso por debajo y dar sombra media ó densa.

3. Especies para plazas y ámbitos ajardinados.

a) En plazas, individuos de especies de interés por la expresividad plástica de su estructura externa, que actúen como hitos de referencia visual e identifiquen el lugar.

b) Especies que permitan enmarcar y delimitar áreas estanciales ajardinadas, como arbustos de altura y anchura pequeña, forma regular y que admitan poda de regularización.

c) Especies persistentes de pie bajo, que no permitan el paso, densas en estructura y ramaje, de altura variable pero anchura pequeña y que admitan poda, para crear perímetros de cerramiento en vías de tráfico intenso.

d) Árboles preferentemente de hoja persistente, de forma no esférica, de altura grande ó mediana, de hojas pequeñas ó medianas, de colores oscuros, que admitan poda ligera y que no tengan frutos vistosos, como fondo para enmarcar elementos y esculturas urbanas.

e) Árboles de copa ancha, forma redondeada, uniformes, que permitan el paso por debajo y la visión del elemento, persistentes, de sombra media y uniforme de hojas no muy grandes y de color oscuro, si se pretende una cubierta marco.

f) Árboles comunes, de altura grande y diámetro pequeño. Es decir formas alargadas y uniformes de porte bajo, en el caso de caducifolios de estructura ascendente, para enmarcar elementos arquitectónicos.

4. Especies para acompañamiento de viario.

a) En acompañamiento del viario, se recomienda efectuar la plantación mediante semillas y plántones de especies de crecimiento rápido, preferentemente autóctonas y en su defecto, naturalizadas, en disposiciones apretadas que permitan formar unas masas arboladas en el mínimo tiempo posible.

b) En isletas y otros elementos de canalización de tráfico se recomienda la utilización de especies adecuadas para formar setos bajos, que admiten una fuerte poda, y de crecimiento lento.

c) Para fijar los suelos en los taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes que desarrollen sistemas radiculares muy tupidos que afiancen la tierra.

d) En cualquier caso, se utilizarán, preferentemente, especies de flora forestal ibérica, que se seleccionarán teniendo en cuenta las condiciones topográficas y de humedad del terreno.

Artículo 7.95. Condiciones de protección del arbolado.

1. En cualquier actuación cuya zona de obras ó paso de vehículos esté próxima a algún árbol ó plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de las obras, el haber protegido los árboles ó plantaciones.

2. Se protegerán todos los elementos vegetales ó de mobiliario que se encuentren a menos de dos (2) metros del radio de acción de las obras ó de la circulación ó emplazamientos de vehículos y maquinaria.

3. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y a una altura no inferior a tres (3) metros desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres ó cualquier otra protección

eficaz, sin contacto directo con la corteza para evitar daños, y que se retirará una vez terminada la obra. Si el Ayuntamiento lo considera oportuno, antes de realizar las obras y con cargo al interesado, los árboles y plantaciones afectadas se trasladarán al lugar que se determine.

4. Cuando se abran hoyos ó zanjas próximas a las plantaciones de arbolado, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco (5) veces el diámetro del árbol a la altura normal, uno con veinte (1,20) metros y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a cincuenta (50) centímetros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de la presente Ordenanza, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes Servicios Municipales antes de comenzar las excavaciones.

5. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a cinco (5) centímetros, estas deberán cortarse dejando cortes limpios y lisos.

6. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal y los árboles, en todo caso se protegerán tal y como se ha indicado en el apartado 3 del presente artículo.

7. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones ó cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque ó cercanías de este y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., ó cualquier fin que no sea específico del arbolado.

8. Cuando por daños ocasionados a un árbol ó por necesidades de una obra, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto ó fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo ó parte.

9. Se prohíbe especialmente las talas y trasplantes de arboleda privada sin la concesión de la preceptiva licencia municipal.

10. Los trabajos de poda sobre especies autóctonas y/o forestales deberán contar con la preceptiva licencia municipal.

11. Se prohíbe terminantemente el vertido de los restos de poda a los cauces públicos, debiéndose poner a disposición de Gestores Autorizados para su conversión en compost.

12. Se prohíbe terminantemente el causar daños de cualquier índole a las especies vegetales.

Sección 2.ª Las Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 7.96. Las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

1. Las infraestructuras de telecomunicaciones que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán las normativas, instrucciones y reglamentos aprobados en materia de telecomunicaciones, de los diferentes organismos o instituciones competentes en dicha materia. En cualquier caso les será de aplicación la siguiente legislación en materia de telecomunicaciones:

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- El Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó 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, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

00255962

- El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

2. Los operadores inscritos en el Registro de operadores a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, tendrán derecho a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de telecomunicaciones de que se trate.

3. Para poder ocupar el dominio público tendrán que obtener la autorización de la Administración titular del mismo y en cualquier caso del Ayuntamiento atendiendo a la normativa específica en materia de ordenación urbana o territorial, criterios de urbanización, medio ambiente y salud pública.

4. Se podrán imponer condiciones al ejercicio del derecho de ocupación por razones de protección del medio ambiente, ordenación urbana o territorial o salud pública. En el caso de que tales condiciones impliquen la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañada de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, y previo informe preceptivo del Ministerio competente, para garantizar los derechos de los operadores establecidos en la Ley general de Telecomunicaciones.

5. De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

Para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, el ayuntamiento no podrá conceder licencia de primera ocupación sin la presentación en la sede electrónica del «Ministerio de Energía Turismo y Agenda Digital» del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible.

Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Artículo 7.97. Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el Casco Antiguo se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y redes de telecomunicaciones. Asimismo, se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 7.98. Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Artículo 7.99. Ubicación de Instalaciones Colectivas.

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos, cumpliéndose con

las especificaciones del RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificaciones, y de la normativa sectorial vigente. Todo ello, vinculado a la viabilidad técnica y económica, así como a la prestación del servicio para el que se instalan, con un mínimo de calidad.

TÍTULO VIII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 8.1. Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas.

Las condiciones particulares u ordenanzas del ámbito de la Innovación son aquellas que regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

1. Los Planes especiales y Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente documento tendrán como objeto la ordenación de los volúmenes ajustando las determinaciones genéricas que se establecen en las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen. Asimismo, corresponde a estos instrumentos el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

2. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante de la presente Innovación mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

3. Con independencia de las compatibilidades de usos, y siempre y cuando no se establezca una incompatibilidad específica, en todas las parcelas podrán ubicarse los siguientes usos:

a. Equipamientos o Servicios (públicos o privados), según se definen en el capítulo VI del Título VII de la Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes.

4. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justificaren.

5. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente capítulo VIII del Título VII de la Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes, con las particularidades establecidas en las Condiciones Particulares de cada calificación en el presente Título.

6. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas en ejecución del las Normas Subsidiarias, que mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación o cualquier otra figura similar a las anteriores, hubieran tenido la consideración de espacio libre de parcela, espacio libre de edificación, espacio no edificable, vial público o privado, jardín público o privado, aparcamiento público o privado o cualquier consideración similar, no podrán ser objeto de edificación debiendo mantener el carácter no construido, con independencia de la calificación del suelo asignada por el presente Plan.

7. La prohibición anterior caducará con la demolición de toda la edificación realizada en el ámbito del Plan o Proyecto de que se trate.

8. Se excluyen de la anterior prohibición las áreas de vivienda unifamiliar en las que el presente Plan introduzca cambios en los parámetros de separación a linderos, líneas de edificación o cualquier otra determinación similar, así como aquellas otras que queden incluidas dentro de unidades de ejecución.

9. La Innovación, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

CAPÍTULO II**La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado****Sección 1.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del ámbito de la Innovación**

Artículo 8.2. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del ámbito de la Innovación De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.a de la LOUA), configuran la ordenación detallada del suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural:

1. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
2. La fijación de los usos pormenorizados.
3. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
4. La determinación detallada de la altura de la edificación.
5. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
6. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de cada zona que, junto con las normas generales, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

Sección 2.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas**Artículo 8.3. Zonas.**

El presente documento, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

- a. Núcleo Tradicional de Albuñol:
 - * Zona de Edificación Residencial Tradicional.
- b. Edificación Residencial:
 - * Zona de Edificación Residencial Plurifamiliar Extensivo.

Artículo 8.4. Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

Los planes Especiales y Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente documento no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

2. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante de la presente Innovación mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

3. Con independencia de las compatibilidades de usos, y siempre y cuando no se establezca una incompatibilidad específica, en todas las parcelas podrán ubicarse los siguientes usos:

a. Equipamientos o Servicios (públicos o privados), según se definen en el capítulo VI del Título VII de la Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes.

4. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

5. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente capítulo VIII del Título VII de la Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes, con las particularidades establecidas en las Condiciones Particulares de cada calificación en el presente Título.

00255962

Sección 3.ª Condiciones Particulares de la zona Núcleo Tradicional**Subsección 1.ª Condiciones de Edificación****Artículo 8.5. Aplicación.**

Estas condiciones particulares se aplicarán, en el ámbito de la Innovación, a las parcelas grafiadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con la calificación de Núcleo Tradicional.

La calificación de Núcleo tradicional será de aplicación a las parcelas completas, incluyendo los espacios libres privados (patio o jardín) contemplados en las mismas.

Artículo 8.6. Unidad edificatoria.

1. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del presente documento será inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor de la Innovación.

3. Se considera parcela catastral única aquella existente a la entrada en vigor del presente documento.

4. Las parcelas incluidas en Unidades de ejecución delimitadas por la presente Innovación, podrán ser objeto de agregación libre para nueva segregación conforme a las condiciones particulares de cada zona.

5. La agregación de parcelas no supondrá desfiguración de la trama tradicional de Albuñol, no permitiéndose parcelas resultantes que den lugar a tipologías impropias dentro de la edificación tradicional.

6. La agregación o segregación de parcelas, no podrá modificar en cualquier caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos, edificabilidad etc., establecidos en este Plan, salvo mediante el pertinente instrumento de planeamiento.

7. La parcela mínima será de 75 m² o la existente en el momento de la entrada en vigor de la Innovación.

8. Se permite la segregación de aquellas parcelas de superficie superior al doble de la parcela mínima siempre que la superficie neta de ocupación (en cumplimiento de lo establecido en el artículo 8.8 sea superior a 150 m². Se podrán segregar en un número de parcelas igual al resultante de dividir la superficie neta edificable entre 75 m².

Artículo 8.7. Posición de la edificación en la parcela.

1. Con carácter general, las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

2. Con carácter general, las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, en toda la longitud de las fachadas.

3. Las edificaciones deberán respetar asimismo las alineaciones interiores marcadas en el Plano de Ordenación Física.

Artículo 8.8. Ocupación sobre rasante.

1. La ocupación de la parcela vendrá determinada por las alineaciones interiores marcadas en los planos, que delimitan la superficie máxima ocupable. Deberá respetarse además el porcentaje máximo que se expone a continuación, referido a la superficie total de la parcela (incluidos espacios libre privados grafiados en los planos de ordenación):

A) Cien por cien (100%) de las plantas en parcelas cuya superficie neta edificable sea inferior a 75 metros cuadrados.

B) Ochenta por ciento (80%) en todas las plantas de las parcelas entre 75-175 metros cuadrados.

C) Setenta por ciento (70%) en todas las plantas de las parcelas entre 175-300 metros cuadrados.

D) Sesenta por ciento (60%) en todas las plantas de las parcelas superiores a 300 metros cuadrados.

2. La agregación o segregación de parcelas no supondrá la modificación del porcentaje máximo de ocupación previsto para las parcelas previas, por lo que la ocupación máxima permitida para la parcela o parcelas resultantes será igual a la permitida por el presente Plan para las parcelas de origen, lo cual debe quedar reflejado en la licencia de modificación parcelaria municipal.

Artículo 8.9. Ocupación bajo rasante.

Si no se establece lo contrario en el Plano de Ordenación Pormenorizada del presente Plan, las edificaciones podrán ocupar bajo rasante el 100%, quedando limitada la ocupación de la planta de sótano a la máxima ocupación de las plantas superiores con una planta sótano, siempre y cuando ésta no tenga expresión en la fachada.

Se permiten los semisótanos con las condiciones expresadas en las normas generales de edificación.

Artículo 8.10. Edificabilidad neta.

La superficie máxima será la resultante de la ordenación física.

Artículo 8.11. Patios.

1. Los patios de luces y los patios vivideros, en caso de ser inevitables por las condiciones de la parcela, se autorizarán con las siguientes dimensiones mínimas:

a) En los patios de luces debe inscribirse como mínimo un círculo de dos (2) metros de diámetro.

b) En los patios vivideros debe inscribirse como mínimo un círculo de tres (3) metros de diámetro.

2. No se permiten patios en fachada.

Artículo 8.12. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación como alineaciones de nuevo trazado. Para estas nuevas alineaciones será preceptiva la solicitud de Señalamiento de Línea previamente a la solicitud de licencia de obras.

3. Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

Artículo 8.13. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares en todo el ámbito del Casco Antiguo.

Artículo 8.14. Altura y número de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para los edificios que deban obligatoriamente alinearse al vial.

2. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el Plano de Alturas y Alineaciones.

3. Con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una (1) planta menos del máximo que corresponda de conformidad con el apartado anterior, siempre que no queden medianeras vistas de dos (2) o más plantas.

4. En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio.

5. La altura máxima en unidades métricas y número de plantas para esta ordenanza de zona será la siguiente:

Núm. Plantas	Mínimo	Máximo
0 alturas		0.00 m
1 altura	3.50 m	4.00 m
2 alturas	6.50 m	7.00 m
3 alturas	9.50 m	10.00 m

6. En el caso de viviendas catalogadas la altura máxima será la existente.

7. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, si éstas son edificaciones tradicionales del Núcleo Tradicional, condición particular que deberá justificarse gráficamente. La adecuación de las alturas de edificios preexistentes, colindantes o catalogados prevalecerá sobre las alturas métricas que se enumeran en el punto anterior.

8. En los supuestos de agregación de parcelas con fachada a la misma calle o en esquinas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En ningún caso podrán crearse nuevas medianeras vistas. Todo ello, podrá realizarse mediante Estudio de Detalle.

Artículo 8.15. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima solamente se permiten los elementos contemplados en el artículo 7.16 Construcciones e Instalaciones por Encima de la Envoltente Máxima de la presente Normativa.

Subsección 2.^a Condiciones Estéticas y de Composición

Artículo 8.16. Criterios tipológicos.

Independientemente de la zona en la que se encuentren, las edificaciones deberán cumplir con uno de estos dos modelos tipológicos en función de su entorno y de la edificación existente anteriormente en la parcela:

1. Casa burguesa:

- 3/4 plantas, siendo a veces la última una cámara bajo cubierta con vanos de menor tamaño que el resto.

- Estructura de muros de carga, de tapial o mampostería, paralelos a fachada conformando dos o tres crujías, generalmente con patio interior.

- Únicos elementos de interés en fachada, siempre provista de buen orden compositivo en cuanto a huecos y otros elementos ornamentales como cornisas o pilastras.

- Poca fachada y mucho fondo en parcela.

- Balcones y rejerías de forja en todas las plantas principales.

- Ventanas balconeras con antepechos de forja o de madera.

- Huecos de gran tamaño con recercados y ornamentación de yeso. Los de la cámara de menor tamaño.

- Aleros de gran vuelo, conseguidos unas veces con canecillos de madera simples o con moldura y otras a base de hiladas de teja consecutivas.

- Cubiertas plana con o sin terraza accesible.

- Revocos y pintura a la cal con zócalos a la tirolesa y pintura al óleo.

2. Tradicional popular.

- Planta irregular, adaptada a las condiciones del terreno.

00255962

- Parcela pequeña, de poco fondo sin luz posterior, salvo en manzanas estrechas que permiten dos fachadas, con planta baja en planos muy desiguales, adaptada a las condiciones del terreno.
- Una o dos crujías paralelas a fachada.
- Estructura de muros de fábrica de tapial y mampostería con empleo de rollizos de madera en forjados y cubiertas.
- Alero de canecillos simples, de tejas voladas sobre rollizos y tablazón de calidad, o formando dos o tres hiladas consecutivas.
- Cubiertas plana.
- Fachada de revoco irregular, con huecos de pequeño tamaño sin disposición ordenada, salvo los principales, que van centrados.
- Escasos huecos en fachada, de distribución irregular y de pequeño tamaño.
- Presencia muy puntual de balcones y antepechos.
- Presencia de balcones de cerrajería de forja sencilla.
- Presencia de tinaos.
- Escaleras de un solo tramo y muy pendiente.
- Revocos de mortero de cal y encalados tanto en exteriores como en interiores, con zócalos pintados en tonos oscuros en fachada.
- Presencia de cuadra en planta baja, con acceso propio o común mediante portón de grandes dimensiones, partido en dos cuerpos y zaguán.
- En algunos casos presentan pequeños patios, rodeados de dependencias auxiliares como cuadras, trasteros y corrales.

Artículo 8.17. Condiciones Particulares de Estética.

1. El Ayuntamiento de Albuñol podrá denegar la licencia solicitada, cuando considere que la solución arquitectónica propuesta no es acorde con el entorno urbano general.
2. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores blancos característicos de su entorno. Se emplearán revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas no podrán ser brillantes. La textura del paramento será lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso.
3. Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura no menor de ochenta (80) y mayor de ciento veinte (120) centímetros. El material de acabado podrá ser de piedra natural, o enfoscado y pintado con el criterio de color expresado en el punto anterior. Su realce máximo será de ocho (8) centímetros.
4. La molduración y recercado de huecos de fachada deberá adaptarse a las características formales del entorno y a los criterios tipológicos de la edificación, evitándose las decoraciones recargadas, tomando como modelo las edificaciones catalogadas de ésta zona.
5. Las carpinterías de todos los huecos de fachada serán de madera, preferentemente pintadas en los tonos oscuros. Se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc.).
6. Las persianas se atenderán en cuanto a materiales y coloración a lo señalado en el punto anterior.
7. Se recomienda el uso de contraventanas interiores. Se prohíbe en esta zona el uso de persianas enrollables.

Artículo 8.18. Composición de fachadas.

1. Las fachadas deberán atender a los valores tradicionales que se enumeran a continuación:
 - A. para viviendas populares:
 - a) Disposición aleatoria de huecos, salvo el eje compuesto por acceso de planta baja y balcón si lo hubiera en primera planta.

b) Huecos de forma rectangular vertical de proporción ancho-alto de uno a dos (1/2), de anchura máxima ciento veinte (120) centímetros y de altura máxima doscientos veinte (220) centímetros, excepto en la planta de solana, cuyas dimensiones no podrán superar el setenta por ciento (70%) del resto de huecos.

c) Ventanas de proporción cuadrada de longitud máxima cien (100) centímetros de lado, o de proporción rectangular vertical de anchura máxima cien (100) centímetros y altura máxima ciento veinte (120) centímetros.

d) El uso combinado de algún balcón y otros huecos de reducido tamaño. Eventualmente el balcón es sustituido por algún hueco vertical enrejado.

B. para viviendas burguesas:

a) Disposición regular y simétrica de huecos de fachada

b) Huecos de forma rectangular vertical de proporción ancho-alto de uno a dos (1/2), de anchura superior a ciento veinte (120) centímetros y de altura máxima doscientos veinte (220) centímetros, excepto en la planta de solana, cuyas dimensiones no podrán superar el setenta por ciento (70%) del resto de huecos.

d) El uso de balcones de cerrajería de forja.

1. La proporción hueco-macizo será básicamente igual en todos los cuerpos del alzado, no superándose en ningún caso una relación hueco-macizo de uno a cuatro (1/4).

2. La composición de fachada de las edificaciones del Núcleo Tradicional en cuanto a sus materiales, coloración y acabados, proporciones y tamaños de huecos y elementos decorativos, deberá ponerse en relación con las características de las edificaciones de su entorno, y en especial de las colindantes cuando éstas estén catalogadas por el presente Plan.

3. Será preceptivo la presentación en los proyectos de rehabilitación, reforma o nueva edificación de un levantamiento del alzado completo de la calle en que se encuentre ubicada la parcela objeto de proyecto, y un estudio fotográfico que justifiquen la buena adecuación de la solución adoptada a las características de su entorno.

4. Las fachadas que se encuentren contiguas o flanqueadas por edificaciones catalogadas, armonizarán sus criterios compositivos buscando la integración de los elementos básicos de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) con los de las edificaciones existentes.

5. Se prohíben la utilización en fachada de las imitaciones y falsos chapados de materiales nobles, así como la utilización de materiales pétreos pulimentados (mármoles, serpentinas, travertinos, etc.), o de elementos y materiales prefabricados (terrazos, azulejos, piedra artificial, etc.).

6. La fachada de los edificios deberá componerse completa y unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

7. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden y dimensiones de las edificaciones colindantes.

10. En parcelas de longitud de fachada igual o inferior a cinco (5) metros no se permite la colocación de puerta de acceso a garaje.

11. En parcelas de longitud de fachada superior a cinco (5) metros autorizadas por el Plano de Ordenación para la posible ubicación de aparcamiento, la anchura máxima de los huecos de acceso a garaje será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo, quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán de hojas con giro vertical u horizontal abriendo hacia dentro. Las puertas deberán estar alineadas en la cara interna de los muros de fachada, y cumplirán las mismas condiciones establecidas para carpinterías y cerrajerías del artículo anterior.

12. No se permiten patios en fachada.

Artículo 8.19. Cuerpos salientes en fachada.

Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Y particularmente:

a. Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento ochenta (180) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b. Se entiende por balconada el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cincuenta (50) centímetros. c. Se entiende por cierre el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de treinta y cinco (35) centímetros.

d. Se entiende por terrazas los cuerpos salientes no cerrados, que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

e. Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano, ni vuela más de diez (10) centímetros a partir de la barandilla o antepecho.

d. Se entiende por cuerpos volados cerrados los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de cierre o miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

Artículo 8.20. Regulación de los cuerpos salientes de fachada.

1. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, cierres y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior.

2. Se deberá atender a la conservación de aquellos cuerpos salientes existentes que respondan a lo dicho en el punto anterior.

3. El Ayuntamiento promoverá la eliminación paulatina de aquellos cuerpos salientes existentes distorsionantes que no se atengan a las tipologías tradicionales.

4. Los balcones, cierres y miradores que se autoricen no estarán cerrados, en cualquier caso, con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera u otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes de estilo acorde con el entorno. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

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

- Cierres y miradores Cincuenta por cien (50%).
- Balcones y balconadas. No computan.

6. Con carácter general los cuerpos salientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a sesenta (60) centímetros.

b. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

7. El balcón presentará un canto máximo del vuelo de doce (12) centímetros. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros.

Artículo 8.21. Regulación de entrantes en fachada.

No se admitirán terrazas entrantes ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias, salvo que se trate de tinaos.

Artículo 8.22. Elementos salientes.

1. Son aquellos elementos no habitables que sobresalen de la fachada del edificio tales como aleros, cornisas e impostas. Con independencia de lo establecido en las condiciones generales de edificación y en atención a la protección de los valores formales de las zonas internas al Casco Antiguo, en éstas se aplicarán las siguientes definiciones.

Se entiende por alero el extremo inferior del voladizo de la vertiente de un tejado:

a) Se entiende por cornisa la moldura formada por una hilada o varias escalonadas, dispuesta en voladizo y como remate de un edificio.

b) Se entiende por imposta la hilada en voladizo que en fachada de un edificio acusa el plano horizontal de intersección entre dos plantas superiores.

2. Se permite la utilización en fachada de cornisas, impostas y aleros, exclusivamente de estilo tradicional.

3. Si se emplean canecillos, éstos se integrarán en el sistema estructural adoptado. Se prohíbe la utilización en aleros de canecillos prefabricados de hormigón o similar.

4. Se recomiendan, si se emplean, las decoraciones de trazo sencillo, evitándose los mimetismos historicistas.

Artículo 8.23. Cubiertas.

1. En proyectos de obra nueva y reforma sólo se permiten cubiertas planas accesibles o no.

2. Las cubiertas planas serán preferentemente acabadas en launa, con un porcentaje máximo del 20% y 12 m² destinados a terraza.

3. Quedan fuera de ordenación las cubiertas de materiales plásticos, chapa o fibrocemento. El Ayuntamiento promoverá la sustitución o eliminación paulatina de éstas cubiertas dentro del Casco Antiguo.

4. Las pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Deberán componerse con la totalidad de la fachada de manera armónica. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

5. Se prohíbe la cubrición total o parcial de las terrazas preexistentes.

6. En proyectos de reforma o rehabilitación, la utilización de cualquier otro tipo de cubierta tanto en lo referente a sus características formales como a sus materiales, será de carácter excepcional y deberá quedar debidamente justificado. Cuando se permitirán las cubiertas inclinadas, quedarán prohibidos los paños de cubiertas de inclinación superior a treinta grados (30°) sexagesimales. La altura máxima de la cumbre de cubierta en cualquier punto de la misma, no superará los cuatro (4) metros a partir de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe curva tradicional en su color natural, siendo el único material de cobertura permitido, se prohíbe expresamente la teja roja y negra. La teja y el alero que lo remate deberán quedar visibles. Se prohíben las buhardillas y los lucernarios.

7. En caso de rehabilitación, los edificios catalogados que tuvieran cubiertas inclinadas deberán mantener las características de las mismas.

Artículo 8.24. Medianerías.

1. Se entenderá que existe una medianera vista cuando por las condiciones de ordenación del presente Plan no sea posible adosar la edificación colindante, para su

ocultamiento. Y especialmente, cuando lo impida la diferencia de alturas determinadas por el Plan a la parcela de referencia y las colindantes o por las condiciones de catalogación de las colindantes.

2. Las nuevas edificaciones no podrán crear medianeras vistas con una altura superior a una (1) planta, o tres metros y medio (3,5).

3. En todo caso, la totalidad de los paramentos vistos, sea o no previsible su ocultación futura, deberá tratarse con enfoscados de mortero y pintados en blanco o en el color de la fachada principal, quedando prohibido la apertura de huecos y la adición de elementos salientes o instalación de cualquier tipo.

4. Quedan prohibidas las medianerías recubiertas con materiales disonantes respecto a las fachadas (fibrocemento, chapa, aplacados, etc.)

Artículo 8.25. Tratamiento de los locales comerciales en planta baja.

1. Los proyectos de nueva edificación, reforma integral y reforma parcial cuando afecten a la planta baja de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas.

2. La composición de la planta baja se realizará de acuerdo a la del resto de las plantas de la edificación y especialmente al orden de huecos y materiales.

3. La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará con el resto de la edificación, siendo ello condición indispensable para la concesión de la licencia de primera ocupación.

4. El cierre de seguridad de los huecos de los locales se realizará preferentemente con persianas metálicas enrollables no opacas, cuyo cajón deberá situarse por la parte interna del local.

Artículo 8.26. Publicidad exterior de locales comerciales.

1. A los efectos de aplicación de estas Normas, los anuncios se clasifican en dos grupos:

a) Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no excede de sesenta (60) centímetros.

b) Muestras. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.

2. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.

b) Únicamente podrán disponerse, paralelos a fachada, en paramentos lisos sin que sobresalgan de estos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25) centímetros.

c) No podrán ser luminosas.

d) Las situadas en planta primera o plantas superiores deberán presentar condiciones estéticas acordes con el tratamiento de la fachada, evitándose especialmente colores llamativos.

3. Las muestras cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

a) Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.

b) La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a estos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo.

c) Las muestras sólo se permitirán paralelas a fachada y sobresaldrán como máximo veinte (20) centímetros.

d) Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

5. El Ayuntamiento de Albuñol deberá obligar a su sustitución progresiva por otros que se adecuen a estas ordenanzas, especialmente aquellos colocados en banderola.

Artículo 8.27. Toldos y marquesinas.

1. Se aplicarán las siguientes definiciones:

a) Se entiende por toldos aquellos elementos de cubrición de huecos de fachada de material ligero tales como tela, plástico, fibra, etc. plegables o no plegables.

b) Se entiende por marquesinas aquellos elementos de construcción sobre hueco salientes más de veinte (20) centímetros del plano de fachada en las plantas bajas.

2. Se prohíbe el empleo en fachadas de toldos no plegables y marquesinas.

3. Se permite el empleo de toldos plegables en locales comerciales de planta baja, que podrá superar en un veinte por ciento (20%) la anchura del hueco cubierto.

4. Se permite el empleo de toldos plegables en cualquiera de las plantas siempre y cuando cumplan lo establecido en las Condiciones Comunes al Casco Antiguo de las presentes normas.

Artículo 8.28. Instalaciones exteriores a los edificios.

1. En los proyectos de nueva edificación, reforma o rehabilitación, las instalaciones se integrarán en el interior del edificio, no pudiendo ubicarse ni en patios, ni en fachadas traseras. Excepcionalmente, y ante la no disponibilidad de otras alternativas que hagan viable el despliegue desde un punto de vista técnico y económico, las instalaciones deberán ubicarse en zonas del inmueble procurando la máxima invisibilidad desde la vía o espacio público. La colocación posterior de instalaciones requerirá de licencia municipal que atienda a tales criterios.

2. El Ayuntamiento promoverá la sustitución o eliminación paulatina de las instalaciones existentes que no se ajusten a lo establecido en los puntos anteriores.

3. En relación al tendido de redes de energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones se tendrán en cuenta las siguientes restricciones:

- En el caso de intervenciones en vías o espacios públicos existentes (proyectos de urbanización, reparación, etc), se procederá al soterrado de los tendidos aéreos existentes. Este soterrado nunca debe ser a cargo del operador de telecomunicaciones.

En este sentido, el promotor de la actuación (el ayuntamiento en caso de ser una intervención pública), comunicará a las distintas compañías suministradoras de la intervención a realizar a fin coordinar la actuación y minimizar costes.

- En el caso de apertura de nuevos viales o proyectos de urbanización de ámbitos no desarrollados, todas las redes se proyectarán soterradas.

- En casos concretos y justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública, el ayuntamiento de Albuñol podrá obligar a las empresas concesionarias a la sustitución del cableado aéreo del Casco Antiguo por cableado subterráneo, todo ello sin perjuicio de que la administración encargada proporcione una solución alternativa que garantice la disponibilidad de canalizaciones, u otros recursos necesarios para desplegar las redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico y económico.

4. Con carácter general se prohíben las antenas en cualquier tipo de fachada principal, salvo excepciones, en las que por sus reducidas dimensiones y condiciones de ubicación, resulten acordes con la composición de la fachada, y se procure la máxima invisibilidad de dichas antenas desde la vía o espacio público. Las antenas se integrarán dentro de la composición del inmueble y serán previstas expresamente en los proyectos de edificación, reforma o rehabilitación. Deberán ser en la tonalidad predominante en la fachada y adecuarse al entorno, colocadas en posiciones no visibles desde la vía o espacio público. La colocación posterior de antenas requerirá de licencia municipal que atienda a tales criterios, a excepción de los supuestos contenidos en el artículo 34 de la LGTEL, la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, y la disposición adicional octava, de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

Artículo 8.29. Actuación singular: arquitectura contemporánea.

1. Se entiende por actuación singular aquella que se produce con criterios propios de la arquitectura contemporánea, con el objetivo de incorporar al patrimonio arquitectónico

y urbano del Casco Antiguo de Albuñol valores de la sociedad y la cultura actuales. Estas actuaciones serán de carácter excepcional, debiendo primar en ellas razones de calidad espacial, de paisaje urbano, funcionalidad, y puesta en valor del patrimonio edificado del Casco Antiguo.

2. Los proyectos de nueva edificación, reforma o rehabilitación que tengan la condición de actuación singular no podrán en ningún caso cambiar las condiciones de edificabilidad previstas en el presente Plan.

3. Estos proyectos deberán justificar objetivamente la excepcionalidad dada por el uso, ubicación, características de la parcela o de cualquier otro tipo, ante la Administración Cultural competente cuyo informe favorable será vinculante para la ejecución de los mismos. La Administración Cultural competente, en todo caso, velará por la preservación de los criterios generales establecidos en el presente Plan.

Subsección 3.ª Condiciones de uso

Artículo 8.30. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado determinado será el residencial unifamiliar. No se permite el uso residencial plurifamiliar, salvo en edificaciones existentes calificadas como Núcleo Tradicional con uso actual plurifamiliar.

2. Además del uso determinado, se permiten los siguientes usos compatibles (definidos en la Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes):

- Uso equipamientos y servicios (en todas las plantas):

- * Residenciales (RS).
- * Comerciales (CM2 a CM5).
- * Institucional (IS).
- * Culturales (CU).
- * Religiosos (RL).
- * Asistenciales (AS).
- * Recreativos (RC3 a RC5).
- * Deportivos (DP2 y DP3).

- Uso industrial (en planta baja):

- * Categoría 1ª (actividades sin molestia para la vivienda).
- * Categoría 2ª (actividades molestas compatibles con la vivienda).

Sección 4.ª Condiciones particulares Residencial Plurifamiliar Extensivo

Subsección 1.ª Condiciones de Edificación

Artículo 8.31. Aplicación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en toda la zona del Casco Antiguo de Albuñol indicada en el Plano de Ordenación pormenorizada con la calificación de Residencial Plurifamiliar Extensivo. Corresponde a la tipología de edificación plurifamiliar o unifamiliar alineada. La calificación de Residencial Plurifamiliar Extensivo será de aplicación a las parcelas completas, incluyendo los espacios libres privados (patio o jardín) contemplados en las mismas.

Artículo 8.32. unidad edificatoria.

1. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del presente documento será inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor de la Innovación.

3. Se considera parcela catastral única aquella existente a la entrada en vigor del presente documento.

00255962

4. Las parcelas incluidas en Unidades de ejecución delimitadas por la presente Innovación, podrán ser objeto de agregación libre para nueva segregación conforme a las condiciones particulares de cada zona.

5. La agregación de parcelas no supondrá desfiguración de la trama tradicional de Albuñol, no permitiéndose parcelas resultantes que den lugar a tipologías impropias dentro de la edificación tradicional.

6. La agregación o segregación de parcelas, no podrá modificar en cualquier caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos, edificabilidad etc., establecidos en este Plan, salvo mediante el pertinente instrumento de planeamiento.

7. La parcela mínima será de 75 m² o la existente en el momento de la entrada en vigor del presente documento.

8. En el caso de edificarse bajo la tipología de vivienda unifamiliar, no se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela.

Artículo 8.33. Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a metros (5) metros.

Artículo 8.34. Ocupación sobre rasante.

La ocupación de la parcela vendrá determinada por el fondo máximo grafiado en los planos y el fondo propio de las tipologías de la zona, y será como máximo el 100% de la parcela.

Artículo 8.35. Ocupación bajo rasante.

Si no se establece lo contrario en el Plano de Ordenación Pormenorizada del presente Plan, las edificaciones podrán ocupar bajo rasante el 100%, quedando limitada la ocupación de la planta de sótano a la máxima ocupación de las plantas superiores con una planta sótano, siempre y cuando ésta no tenga expresión en la fachada.

Artículo 8.36. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será de la resultante de las otras condiciones de la ordenanza.

Artículo 8.37. Patios.

Los patios, en caso de ser inevitables por las condiciones de la parcela, se autorizarán con una superficie mínima de 9 metros cuadrados.

Artículo 8.38. Separación a linderos.

1. A vía pública: para el uso de residencial plurifamiliar no se permite en el caso de tipología aislada, siendo opcional en el caso de bloques abiertos aunque no recomendable.

Para el uso de de residencial unifamiliar se permite siempre que no se dejen medianeras vistas y se realice un tratamiento al cerramiento.

2. A colindantes: no se permite en caso de tipología aislada, siendo la separación obligatoria mínima entre bloques aislados de la semisuma de las alturas de los mismos.

Artículo 8.39. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares en todo el ámbito del Casco Antiguo.

Artículo 8.40. Altura y número de plantas.

La altura máxima permitida es de 3 plantas y/o 10,50 m, con las siguientes excepciones:

- En edificios catalogados, la altura máxima será la existente (contemplada en el plano de ordenación física y en las fichas de catálogo).

- En los casos excepcionales en los que existen edificaciones consolidadas con 4 plantas de altura, el Plan establece dicha altura máxima en el Plano de Ordenación Física de la presente Innovación.

Artículo 8.41. Construcciones por encima de la altura máxima.

No se permitirá ningún tipo de construcción por encima de la altura reguladora.

Subsección 2.ª Condiciones Estéticas y de Composición

Artículo 8.42. Criterios tipológicos.

Independientemente de la zona en la que se encuentren, las edificaciones deberán cumplir con uno de estos dos modelos tipológicos en función de su entorno y de la edificación existente anteriormente en la parcela:

1. Casa burguesa:

- 3/4 plantas, siendo a veces la última una cámara bajo cubierta con vanos de menor tamaño que el resto.

- Estructura de muros de carga, de tapial o mampostería, paralelos a fachada conformando dos o tres crujías, generalmente con patio interior.

- Únicos elementos de interés en fachada, siempre provista de buen orden compositivo en cuanto a huecos y otros elementos ornamentales como cornisas o pilastras.

- Poca fachada y mucho fondo en parcela.

- Balcones y rejerías de forja en todas las plantas principales.

- Ventanas balconeras con antepechos de forja o de madera.

- Huecos de gran tamaño con recercados y ornamentación de yeso. Los de la cámara de menor tamaño.

- Aleros de gran vuelo, conseguidos unas veces con canecillos de madera simples o con moldura y otras a base de hiladas de teja consecutivas.

- Cubiertas plana con o sin terraza accesible.

- Revocos y pintura a la cal con zócalos a la tirolesa y pintura al óleo.

2. Tradicional popular

- Planta irregular, adaptada a las condiciones del terreno

- Parcela pequeña, de poco fondo sin luz posterior, salvo en manzanas estrechas que permiten dos fachadas, con planta baja en planos muy desiguales, adaptada a las condiciones del terreno.

- Una o dos crujías paralelas a fachada.

- Estructura de muros de fábrica de tapial y mampostería con empleo de rollizos de madera en forjados y cubiertas.

- Alero de canecillos simples, de tejas voladas sobre rollizos y tablazón de calidad, o formando dos o tres hiladas consecutivas.

- Cubiertas plana.

- Fachada de revoco irregular, con huecos de pequeño tamaño sin disposición ordenada, salvo los principales, que van centrados.

- Escasos huecos en fachada, de distribución irregular y de pequeño tamaño.

- Presencia muy puntual de balcones y antepechos.

- Presencia de balcones de cerrajería de forja sencilla.

- Presencia de tinaos.

- Escaleras de un solo tramo y muy pendiente.

- Revocos de mortero de cal y encalados tanto en exteriores como en interiores, con zócalos pintados en tonos oscuros en fachada.

- Presencia de cuadra en planta baja, con acceso propio o común mediante portón de grandes dimensiones, partido en dos cuerpos y zaguán.

- En algunos casos presentan pequeños patios, rodeados de dependencias auxiliares como cuadras, trasteros y corrales.

Artículo 8.43. Regulación de los cuerpos salientes de fachada.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

Artículo 8.44. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán planas y podrán ser transitables. No se podrán cubrir excepto por elementos ligeros desmontables, tipo pérgolas.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar cubiertas inclinadas, atendiendo a criterios de integración urbana, con las siguientes características:

a. Quedan prohibidos los paños de cubiertas de inclinación superior a treinta grados (30°) sexagesimales.

b. La altura máxima de la cumbrera de cubierta en cualquier punto de la misma, no superará los tres metros y cincuenta centímetros (3,50) a partir de la cara superior del último forjado.

c. Se prohíben las buhardillas y los lucernarios.

d. Se prohíbe la cubrición total o parcial de las terrazas preexistentes.

e. Las cubiertas serán de teja árabe curva tradicional en su color natural, siendo el único material de cobertura permitido, se prohíbe expresamente la teja roja y negra. La teja y el alero que lo remate deberán quedar visibles. Se recomienda el uso de modelos de alero tradicional.

3. Quedan fuera de ordenación las cubiertas de materiales plásticos, uralita, chapa, fibrocemento o cualquier otro tipo de material que no sea teja.

Artículo 8.45. Acabados.

1. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos claros que mantengan los colores característicos de su entorno. Se emplearán revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas no podrán ser brillantes. La textura del paramento será lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso.

2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de un metro (1m) de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

3. Los testeros y laterales de las viviendas, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

4. Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura no menor de ochenta (80) y mayor de ciento veinte (120) centímetros. El material de acabado podrá ser de piedra natural, o enfoscado y pintado. Su realce máximo será de ocho (8) centímetros.

5. La molduración y recercado de huecos de fachada deberá adaptarse a las características formales del entorno, evitándose las decoraciones recargadas.

Artículo 8.46. Tratamiento de los locales comerciales en planta baja.

1. Los proyectos de nueva edificación, reforma integral y reforma parcial cuando afecten a la planta baja de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas.

2. La composición de la planta baja se realizará de acuerdo a la del resto de las plantas de la edificación y especialmente al orden de huecos y materiales.

3. La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará con el resto de la edificación, siendo ello condición indispensable para la concesión de la licencia de primera ocupación.

4. El cierre de seguridad de los huecos de los locales se realizará preferentemente con persianas metálicas enrollables no opacas, cuyo cajón deberá situarse por la parte interna del local.

Artículo 8.47. Publicidad exterior de locales comerciales.

1. A los efectos de aplicación de estas Normas, los anuncios se clasifican en dos grupos:

a) Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no excede de sesenta (60) centímetros.

b) Muestras. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.

2. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.

b) Únicamente podrán disponerse, paralelos a fachada, en paramentos lisos sin que sobresalgan de estos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25) centímetros.

c) No podrán ser luminosas.

d) Las situadas en planta primera o plantas superiores deberán presentar condiciones estéticas acordes con el tratamiento de la fachada, evitándose especialmente colores llamativos.

3. Las muestras cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

a) Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.

b) La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a estos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo.

c) Las muestras sólo se permitirán paralelas a fachada y sobresaldrán como máximo veinte (20) centímetros.

d) Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

4. El Ayuntamiento de Albuñol deberá obligar a su sustitución progresiva por otros que se adecuen a estas ordenanzas, especialmente aquellos colocados en banderola.

Artículo 8.48. Toldos y marquesinas.

1. Se aplicarán las siguientes definiciones:

c) Se entiende por toldos aquellos elementos de cubrición de huecos de fachada de material ligero tales como tela, plástico, fibra, etc. plegables o no plegables.

d) Se entiende por marquesinas aquellos elementos de construcción sobre hueco salientes más de veinte (20) centímetros del plano de fachada en las plantas bajas.

2. Se prohíbe el empleo en fachadas de toldos no plegables y marquesinas.

3. Se permite el empleo de toldos plegables en locales comerciales de planta baja, que podrá superar en un veinte por ciento (20%) la anchura del hueco cubierto.

4. Se permite el empleo de toldos plegables en cualquiera de las plantas siempre y cuando cumplan lo establecido en las Condiciones Comunes al Casco Antiguo de las presentes normas.

Artículo 8.49. Instalaciones exteriores a los edificios.

1. En los proyectos de nueva edificación, reforma o rehabilitación, las instalaciones se integrarán en el interior del edificio, no pudiendo ubicarse ni en patios, ni en fachadas traseras. Excepcionalmente, y ante la no disponibilidad de otras alternativas que hagan viable el despliegue desde un punto de vista técnico y económico, las instalaciones deberán ubicarse en zonas del inmueble procurando la máxima invisibilidad desde la vía o espacio público. La colocación posterior de instalaciones requerirá de licencia municipal que atienda a tales criterios.

2. El Ayuntamiento promoverá la sustitución o eliminación paulatina de las instalaciones existentes que no se ajusten a lo establecido en los puntos anteriores.

3. En relación al tendido de redes de energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones se tendrán en cuenta las siguientes restricciones:

- En el caso de intervenciones en vías o espacios públicos existentes (proyectos de urbanización, reparación, etc.), se procederá al soterrado de los tendidos aéreos existentes. Este soterrado nunca debe ser a cargo del operador de telecomunicaciones.

En este sentido, el promotor de la actuación (el ayuntamiento en caso de ser una intervención pública), comunicará a las distintas compañías suministradoras de la intervención a realizar a fin de coordinar la actuación y minimizar costes.

- En el caso de apertura de nuevos viales o proyectos de urbanización de ámbitos no desarrollados, todas las redes se proyectarán soterradas.

- En casos concretos y justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública, el ayuntamiento de Albuñol podrá obligar a las empresas concesionarias a la sustitución del cableado aéreo del Casco Antiguo por cableado subterráneo, todo ello sin perjuicio de que la administración encargada proporcione una solución alternativa que garantice la disponibilidad de canalizaciones, u otros recursos necesarios para desplegar las redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico y económico.

4. Con carácter general se prohíben las antenas en cualquier tipo de fachada principal, salvo excepciones, en las que por sus reducidas dimensiones y condiciones de ubicación, resulten acordes con la composición de la fachada, y se procure la máxima invisibilidad de dichas antenas desde la vía o espacio público. Las antenas se integrarán dentro de la composición del inmueble y serán previstas expresamente en los proyectos de edificación, reforma o rehabilitación. Deberán ser en la tonalidad predominante de la fachada y adecuarse al entorno, colocadas en posiciones no visibles desde la vía o espacio público. La colocación posterior de antenas requerirá de licencia municipal que atienda a tales criterios, a excepción de los supuestos contenidos en el artículo 34 de la LGTEL, la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, y la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

Artículo 8.50. Actuación singular: arquitectura contemporánea.

1. Se entiende por actuación singular aquella que se produce con criterios propios de la arquitectura contemporánea, con el objetivo de incorporar al patrimonio arquitectónico urbano del Casco Antiguo de Albuñol valores de la sociedad y la cultura actuales. Estas actuaciones serán de carácter excepcional, debiendo primar en ellas razones de calidad espacial, de paisaje urbano, funcionalidad, y puesta en valor del patrimonio edificado del Casco Antiguo.

2. Los proyectos de nueva edificación, reforma o rehabilitación que tengan la condición de actuación singular no podrán en ningún caso cambiar las condiciones de edificabilidad previstas en el presente Plan.

3. Estos proyectos deberán justificar objetivamente la excepcionalidad dada por el uso, ubicación, características de la parcela o de cualquier otro tipo, ante la Administración Cultural competente cuyo informe favorable será vinculante para la ejecución de los mismos. La Administración Cultural competente, en todo caso, velará por la preservación de los criterios generales establecidos en el presente Plan.

Artículo 8.51. Aparcamientos.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 150 m² construidos en el interior de manzana.

Subsección 3.ª Condiciones Uso

Artículo 8.52. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado determinado será el residencial unifamiliar, plurifamiliar y compatible, según queda definido por el planeamiento vigente.

2. Además del uso determinado, se permiten los siguientes usos compatibles (definidos en la Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes):

- Uso equipamientos y servicios (en todas las plantas):
 - * Residenciales (RS).
 - * Comerciales (CM2 a CM5).
 - * Institucional (IS).
 - * Culturales (CU).
 - * Religiosos (RL).
 - * Asistenciales (AS).
 - * Recreativos (RC3 a RC5).
 - * Deportivos (DP2 y DP3).
- Uso industrial (en planta baja):
 - * Categoría 1.^a (actividades sin molestia para la vivienda).
 - * Categoría 2.^a (actividades molestas compatibles con la vivienda).

CAPÍTULO III

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado

Sección 1.^a Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 8.53. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A. b) y 10.2.B, de la LOUA, la ordenación detallada del suelo no consolidado establece:

1. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario.
2. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
3. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título correspondiente, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

4. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las Fichas de Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior y Sectores de Suelo Urbano no Consolidado pueden ser modificadas mediante la redacción de un Plan Especial o un Plan Parcial. En caso de querer modificar las determinaciones estructurales de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será necesario la redacción de una innovación del Plan General.

Artículo 8.54. Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas y sectores de Suelo Urbano No Consolidado establecida en el presente documento podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.

2. Los Planes Especiales, Planes Parciales o Estudios de Detalle, estén o no previstos por la presente Innovación no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares

de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

3. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente documento mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

4. Con independencia de las compatibilidades de usos, y siempre y cuando no se establezca una incompatibilidad específica, en todas las parcelas podrán ubicarse los siguientes usos:

a. Equipamientos o Servicios (públicos o privados), según se definen en el capítulo VI del Título VII de la Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes.

5. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

6. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente capítulo VIII del Título VII de la Normativa de las NN.SS. de 1998 vigentes, con las particularidades establecidas en las Condiciones Particulares de cada calificación en el presente Título.

Sección 2.^a Ordenanzas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas y sectores de Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 8.55. Ordenanzas de edificación y de uso de las distintas áreas.

Para las áreas de suelo urbano no consolidado serán de aplicación las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Pormenorizada de la Innovación.

Sección 3.^a Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 8.56. Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto.

La delimitación de las áreas de reparto se contiene en el Plano de Ordenación Pormenorizada y en las fichas de determinaciones urbanísticas de las áreas y sectores.

Por ser una determinación estructural solo podrá ser modificada mediante una innovación de carácter estructural del plan general.

Artículo 8.57. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado se estipula en las Fichas de Determinaciones Urbanísticas del presente documento.

Por ser una determinación estructural solo podrá ser modificada mediante una innovación de carácter estructural del plan general.

Artículo 8.58. Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.

1. La Innovación delimita Unidades de Ejecución que se grafían en el Plano de Ordenación Pormenorizada, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento.

2. La delimitación de unidades de ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvieran contenidas en el presente documento se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 38 apartado 1, del RGU.

3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

00255962

Sección 4.ª Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado**Artículo 8.59. Fichas Particulares.**

Cada uno de los ámbitos de suelo urbano sometidos a planeamiento posterior, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en su ficha correspondiente.

Artículo 8.60. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior, tienen el alcance que a continuación se señala:

- a. Delimitación: La delimitación de las áreas grafiadas en los planos tiene el carácter de determinación vinculante.
- b. Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones, edificabilidades y aprovechamientos tienen el carácter de fijas, con independencia de la superficie del ámbito resultante de la medición real.
- c. Trazados y alineaciones: Las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

Artículo 8.61. Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

1. Hasta tanto no esté definitivamente aprobados los Planes especiales o Planes Parciales y que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fije el Plan en la ficha correspondiente a cada área.

Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevé el Plan a través de este sistema de actuación.

Artículo 8.62. Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone la Innovación y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.
- b. Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.

00255962

c. Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.

d. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

Artículo 8.63. Edificación Previa a la Condición de Solar.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:

a. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.

b. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado.

Todo ello, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Sección 5.ª Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado**Artículo 8.64. Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.**

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos estipulados en el presente documento.
2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

Artículo 8.65. Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.

En las áreas de suelo urbano sometidas a Planeamiento de desarrollo o complementario, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el fijado por dicho Planes.

TÍTULO IX**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL****CAPITULO I****Disposiciones Generales****Artículo 9.1. Finalidad y ámbito.**

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, etnológico, arqueológico, arquitectónico y urbanístico del Casco Antiguo de Albuñol.

Artículo 9.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del Casco Antiguo de Albuñol se consideran los siguientes Instrumentos:

- a. En aplicación de la LOUA:
 - a.1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
 - a.2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
 - a.3. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Casco Antiguo de Albuñol.

Artículo 9.3. Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del Casco Antiguo de Albuñol los siguientes organismos y personas:

- a. La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico Andaluz tiene atribuidas.
- b. El Ayuntamiento de Albuñol, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
- c. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 9.4. Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del Casco Antiguo de Albuñol, previstas en este documento, se consideran los siguientes medios económicos:

- a. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
- b. La inversión directa Municipal.
- c. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Albuñol.

00255962

- d. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- f. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Albuñol a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

CAPÍTULO II

La aplicación de los Instrumentos para la Protección del Patrimonio

Artículo 9.5. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en la presente Innovación y en consecuencia:

a. Los efectos de la modificación en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz que en cada momento estuviera vigente por resolución de los Órganos competentes, prevalecerá sobre la delimitación prevista en el presente Plan.

b. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Monumentos y otros Bienes Culturales, y la delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.

c. Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Albuñol, prevalecerán sobre las determinaciones del presente documento.

2. No será necesaria la modificación de la presente Innovación para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Albuñol.

Artículo 9.6. Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

Artículo 9.7. Aplicación del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.

El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Casco Antiguo de Albuñol supone la singularización sobre determinados bienes de unos criterios de intervención de obligado cumplimiento.

CAPÍTULO III

Normas de Protección del Patrimonio Histórico

Artículo 9.8. Protección del Patrimonio Histórico.

1. La protección del Patrimonio Histórico del Casco Antiguo de Albuñol se realiza mediante la ordenación pormenorizada con finalidades de protección, conservación y mejora del área delimitada por esta Innovación.

2. Para esta área, el presente documento establece las siguientes determinaciones de ordenación urbana pormenorizada:

00255962

De carácter vinculante:

- a) Determina el uso de los sistemas entre red viaria, espacios libres y equipamientos.
- b) Establece la altura de la edificación gráficamente para todas las parcelas.
- c) Prevé las siguientes actuaciones de desarrollo y ejecución:

CAPÍTULO IV

Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico

Sección 1.ª Disposiciones Preliminares

Artículo 9.9. Protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. El patrimonio arquitectónico se compone del conjunto de edificaciones que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, tanto por sus características específicas individuales como por su pertenencia como conjunto a una entidad urbana determinada. La suma de estas dos cualidades configura en gran medida la personalidad del núcleo.

2. La protección del Patrimonio Arquitectónico del Casco Antiguo de Albuñol se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementa a esta Innovación, así como su clasificación en niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.

3. En las edificaciones catalogadas, sus elementos de interés susceptibles de remoción (estatuas, relieves, pinturas u otros elementos ornamentales o constructivos) son considerados bienes inmuebles, no pudiendo trasladarse de su ubicación original según el artículo 14 de la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, y el artículo 334 del Código Civil.

4. La aparición de cualquier elemento de valor fácilmente separable en un edificio catalogado debe considerarse como un «hallazgo con motivo de obras», según el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

5. Los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieron lugar al hallazgo con motivo de obras deberán comunicar su aparición, en el plazo de 24 horas, ante la Delegación Provincial de Cultura o bien ante el Ayuntamiento de Albuñol.

Artículo 9.10. Tipos de intervención en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado.

Los tipos de intervención que se definen a continuación para el patrimonio arquitectónico son:

- 1) Conservación y mantenimiento, y acondicionamiento.
- 2) Restauración.
- 3) Rehabilitación.
- 4) Reestructuración.

Conservación y mantenimiento:

Son aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que ello suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales.

Por su propia naturaleza las actuaciones de conservación podrán tener el carácter de actuaciones parciales.

Acondicionamiento:

Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

00255962

Restauración:

Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación. Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

a) Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.

b) Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normas técnicas sobre accesibilidad, instalaciones y similares requeridas para la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

Cuando partes del edificio hayan desaparecido, sufrido graves alteraciones de su configuración tipológica y arquitectónica o sea precisa su adecuación funcional por cambio en el programa de usos previsto en el presente documento se admitirán, en el marco de un Plan Director de Restauración o Proyecto Integral de Restauración, las siguientes obras:

a) Obras de restitución o vuelta a las condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados, siempre que se cuenta con suficiente información sobre las mismas y se ejecuten de conformidad con sus materiales y acabados.

b) Obras de reconstrucción que pueden proponer la recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio con criterios de integración y coherencia formal pero con diseño diferenciado.

c) Obras de actualización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación con criterios de integración y coherencia formal, recomendándose evitar actuaciones de carácter analógico.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan Director de Restauración o en el Proyecto Integral de Restauración.

Rehabilitación:

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior. Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas.

No obstante, y en el caso particular de edificios de uso residencial, las obras de rehabilitación podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no suponga alteración de los restantes elementos que comportan la estructura del edificio.

Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como demás obras menores de acabado.

Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (zaguanes, escaleras, chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes.

Cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o la inspección técnica municipal lo autorice, se podrá proceder a la reparación o sustitución de elementos estructurales deteriorados, manteniendo su posición relativa.

Reestructuración:

Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio. Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales, así como la modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones se distinguen dos grados en las actuaciones de reestructuración.

- Parcial. Cuando afecta a la/s parte/s del edificio donde es exigible una intervención de este tipo para recuperar o mejorar sustantivamente sus condiciones espaciales, tipológicas, organizativas, etc.

- Mayoritaria cuando afecta a la mayor parte de la edificación para poder alcanzar las adecuadas condiciones de uso, de estado o de funcionales, sin que esto suponga el vaciado interior conservando la/s fachada/s existentes.

Las obras de reestructuración parcial y mayoritaria deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos disconformes.

Sección 2.ª Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección

Artículo 9.11. Aplicación de las Normas de Protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el Plano de Catálogo.

Artículo 9.12. Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

a) Bien de interés cultural (BIC): En caso de que se declarara algún inmueble como Bien de interés cultural se regularan según lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, y en la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

b) Valor Monumental (M): Se asigna este nivel los edificios y estructuras de relevante interés histórico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico, con inclusión de los muebles, instalaciones y accesorios que expresamente se señalen. En este Nivel se protege el conjunto integral de la edificación, con especial respeto de sus características singulares y los elementos que la componen.

c) Valor Singular (S): Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior, edificios del patrimonio residencial y civil de Albuñol que son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues, además de contar con las fachadas más significativas, su organización tipológica presenta elementos de alto valor espacial y arquitectónico. En este nivel se incluyen la práctica totalidad de edificios representativos, como iglesias o conventos que no están incluidos en la categoría de edificaciones monumentales, edificaciones civiles singulares, además de edificaciones residenciales de especial relevancia. Se trata de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica

global exterior e interior de la edificación, que implica genéricamente los siguientes elementos: la fachada, pues reúne valores de gran interés simbólico, su escala, orden y composición, ejercicios de ornamentación de gran interés. Así como el mantenimiento de elementos correspondientes a su organización tipológica y estructural interior como espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, elementos de valor artístico-estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc.

d) Valor Tipológico (T): Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado de Albuñol, edificios del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor añadido pues, además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico. En este nivel se han incluido la práctica totalidad de las tipologías residenciales de gran superficie en planta, con patio central, casas burguesas, casas de renta, etc. Se trata de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior, que implica genéricamente los siguientes elementos: la fachada, pues reúne suficientes valores de escala, orden y de composición, y el mantenimiento de los elementos principales de su organización tipológica interior: espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, así como elementos de valor artístico tales como columnas, zapatas, alfarjes, etc.

e) Valor Ambiental (A): Este nivel se compone de algunos elementos individualizados y otras edificaciones integradas en conjuntos. Genéricamente se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular o burguesa de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen, esencialmente, la imagen urbana tradicional de Albuñol. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior, que indica genéricamente los siguientes elementos: volumetría, fachadas, cubiertas y el mantenimiento con especial respeto de los elementos caracterizadores como: huecos en fachada, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones, salvo en los aspectos que se especifique lo contrario en el inventario de bienes protegidos. Todo ello, sin que suponga el vaciado completo de la edificación, teniendo que conservar elementos de su conformación interna conectados con el exterior como altura de plantas, patio si existiera, y acceso. Se trata de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración parcial o mayoritaria con respeto de los elementos a conservar. A estas condiciones de ordenación genéricas se vendrán a añadir las que surjan de este reconocimiento por áreas que irán encaminadas a preservar y potenciar los elementos caracterizadores de cada una de ellas.

Sección 3.ª Condiciones comunes a todos los niveles de protección

Artículo 9.13. Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación salvo en el caso excepcional de que con ella se restituya parcelario histórico y la situación final suponga una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones, siempre y cuando cuente con el informe previo favorable de la Administración Cultural competente.

2. Las parcelas de Valor Monumental (VM), Singular (VS) o Tipológico (VT) nunca podrán agregarse salvo en el caso excepcional de que con ella se restituya parcelario histórico y la situación final suponga una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones, siempre y cuando cuente con el informe previo favorable de la Administración Cultural competente.

3. Las parcelas de Valor Ambiental (VA) nunca podrán agregarse salvo en el caso excepcional de que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) La agregación restituya parcelario histórico y la situación final suponga una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones, siempre y cuando cuente con el informe previo favorable de la Administración Cultural competente.

b) Cuando concurren las siguientes circunstancias, y siempre que la agregación no modifique el tratamiento diferenciado de las edificaciones de cada parcela:

- Que la superficie total construida en la edificación protegida cuyo volumen no se permita adaptar, junto con su configuración, sean tales que se considere la edificación como infravivienda.

- Que la agregación no perjudique ninguno de los valores que justifican la protección.

Artículo 9.14. Condiciones de Uso.

1. Las condiciones de uso de las edificaciones protegidas quedarán fijadas por lo expresado en el Plano de Ordenación y en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, que recomienda y/o prohíbe algunos usos específicamente; estas determinaciones prevalecen sobre los usos permitidos por el presente documento.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso.

No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 9.15. Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de ordenación del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural prevalecerán sobre las correspondientes ordenanzas de la edificación y sobre la determinación de los planos de ordenación.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la ordenanza de zona donde se hallen ubicadas y la determinación de alturas del Plano de ordenación, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en la catalogación.

Artículo 9.16. Condiciones estéticas de edificación.

1. En cuanto a las condiciones estéticas de estas edificaciones, se atenderá a lo expresado en las Condiciones Comunes de edificación, siempre y cuando no sean contradictorias con lo expresado en el Catálogo, cuyas determinaciones prevalecerán siempre sobre las primeras.

2. El Ayuntamiento de Albuñol promoverá la eliminación progresiva de aquellos elementos que distorsionen o alteren los valores que justificaron su catalogación.

Artículo 9.17. Normas Supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido.

Sección 4.ª Protección de Edificaciones de Valor Monumental (VM)

Artículo 9.18. Definición y Ámbito de aplicación.

Este nivel se ha asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente, por tratarse de edificios de notable interés histórico, artístico y arquitectónico, y de carácter monumental para el núcleo. Se trata por tanto de los edificios más singulares y de mayor valor de la ciudad.

Artículo 9.19. Condiciones particulares de edificación.

1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios de la técnica la conservación, consolidación y mejora de los bienes declarados de interés cultural que no

podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Administración Cultural Competente.

2. Las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Sección 5.ª Protección de Edificaciones de Valor Singular (VS)

Artículo 9.20. Definición y Ámbito de aplicación.

Este nivel se ha asignado a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior, edificios del patrimonio residencial y civil de Albuñol que son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues, además de contar con las fachadas más significativas, su organización tipológica presenta elementos de alto valor espacial, artístico y arquitectónico.

Artículo 9.21. Condiciones particulares de la edificación.

1. Los bienes de esta categoría incluidos o propuestos para su inclusión en el CGPHA no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Administración Cultural Competente.

2. En los bienes inmuebles de esta categoría las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizarán con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Sección 6.ª Protección de Edificaciones de Valor Tipológico (VT)

Artículo 9.22. Definición y Ámbito de aplicación.

Este nivel de ha asignado a los edificios que destacan del conjunto edificado de Albuñol, edificios del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor añadidos pues, además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico.

Artículo 9.23 Condiciones particulares de la edificación.

1. En este nivel, además de los tipos de obras permitidos en el nivel anterior, se admiten las obras de reestructuración parcial, conservando siempre los elementos fundamentales de su conformación tipológica.

2. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación

arquitectónica global exterior: volumetría, fachada y cubiertas; y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior, espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, elementos de valor artístico estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc.

3. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los elementos aquellos elementos que se consideren de interés por el Ayuntamiento de Albuñol a la vista del levantamiento de la edificación y del anteproyecto de edificación que se proponga.

Sección 7.ª Protección de Edificaciones de Valor Ambiental.(VA)

Artículo 9.24. Definición y Ámbito de aplicación.

Este nivel de protección se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular o burguesa de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen esencialmente la imagen urbana tradicional del Casco Antiguo de Albuñol.

Artículo 9.25. Condiciones particulares de la edificación.

1. Los tipos de intervenciones permitidos además de los autorizados en los niveles anteriores son las obras de reestructuración.

2. En todo caso, deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior, que indica genéricamente: volumetría, fachada y cubiertas; y el mantenimiento específico de los elementos caracterizadores como huecos en fachada, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones.

3. En ningún caso las intervenciones de reestructuración mayoritaria conllevarán el vaciado completo de la edificación, teniendo que conservar elementos de su conformación interna conectados con el exterior como altura de plantas, patios y acceso.

4. Se podrán autorizar, con carácter excepcional, obras puntuales de reforma de huecos en la fachada siempre que estén debidamente justificadas y no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada, previo informe favorable de la Administración cultural competente.

CUADRO SÍNTESIS DE INTERVENCIONES PERMITIDAS

	Nivel de Catalogación	Tipos de intervenciones permitidas
M	Valor Monumental	Conservación, restauración y rehabilitación.
S	Valor Singular	Conservación, restauración y rehabilitación.
T	Valor Tipológico	Conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial.
A	Valor Ambiental	Conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial o mayoritaria.

Sección 8.ª Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados

Artículo 9.26. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con los edificios catalogados colindantes, de forma que se justifique la actuación. Si la importancia de la actuación lo hiciera preciso el Ayuntamiento de Albuñol podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle en el que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes.

Sección 9.ª Normas de Procedimiento

Artículo 9.27. Proyectos de obra.

Para todos los niveles de protección será preceptivo, en el momento en que los propietarios soliciten licencia de obra, presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico exhaustivo del estado actual del edificio para ser valorado por la Administración Tutelar.

Artículo 9.28. Régimen de licencias en los BIC, catalogación específica o genérica y perímetros de afección propuestos.

1. En virtud de lo establecido en los artículos 19 y 23, de la LPHE, y en los artículos 33.1, 34, 35 y 40, de la LPHA, en las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica o genérica, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a los perímetros de afección propuestos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura. No podrán, por tanto, otorgarse licencias para la realización de obras hasta que dicha autorización haya sido concedida.

2. Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles enumerados en el apartado anterior, incluirán con la solicitud para la obtención de la licencia de obras, un ejemplar más del proyecto para su remisión a los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

Sección 10.ª Deberes generales de conservación de los inmuebles

Artículo 9.29. Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de los inmuebles.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de las edificaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán destinarlos efectivamente al uso previsto en el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo establecido en el Art. 245 de la Ley M Suelo (deber de conservación), art. 36.1 de la LPHE y art. 14 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:

a) Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.

b) Las obras de reparación necesarias que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, (Se entiende por obras de reparación necesarias las indispensables para consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, para restaurar la construcción a un estado que no constituya

peligro de seguridad), repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

3. Los propietarios, y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores de edificaciones e instalaciones catalogadas deberán conservarlas, mantenerlas y custodiarlas de acuerdo con el grado de protección establecido por esta Innovación, en desarrollo de la LPHE.

4. En todo caso los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los bienes estarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico, debiendo proceder a la rehabilitación de los edificios en los casos y en las condiciones que establezca la Innovación de acuerdo con los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación contemplados en el art. 21, de la Ley del Suelo.

5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes catalogados cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

6. En caso del incumplimiento de los deberes de conservación por parte del propietario de un inmueble, con el consiguiente estado de inseguridad del edificio y peligro físico para las personas y bienes; el Ayuntamiento podrá iniciar un expediente de expropiación de ese inmueble basado en el incumplimiento de la función social y las obligaciones del propietario de los deberes de conservación, sin que se tenga delimitar previamente Unidades de Ejecución específica, ni tramitar un expediente de ruina de esa finca.

Artículo 9.30. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones.

A los efectos previstos en el artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) Condiciones de seguridad:

- Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.

- Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.

- Los revestimientos de fachadas, los aleros o cornisas, voladizos de balcones, galerías y otros elementos exteriores, se mantendrán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.

- Las redes de accesos: portal, escaleras y demás elementos, poseerán unas adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.

- Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

b) Condiciones de salubridad:

- Los edificios contarán al menos con instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua, conducciones de saneamiento y aparatos sanitarios (en viviendas comprenderán al menos lavabo, inodoro y plato de ducha y/o baño) en buen estado de funcionamiento.

- En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse asimismo en buen estado.

- La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.

c) Condiciones de ornato:

- Las fachadas, medianeras vistas y demás elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante el pintado y la limpieza, y la reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- Todos los inmuebles emplazados dentro del Casco Antiguo deberán encontrarse debidamente encalados en todos sus paramentos verticales exteriores o visibles desde el exterior de la vía pública.

Artículo 9.31. Colaboración de la administración en la conservación de los inmuebles.

Cuando existan razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación de los inmuebles, las Administraciones competentes podrán subvencionar parte de los costes de acuerdo con la regulación que se establezca a través de los Programas de Ayuda a la Rehabilitación de Edificios u otras normativas o reglamentos de incentivos y fomento que se desarrollen.

Artículo 9.32. Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de edificios.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los edificios catalogados deberán garantizar su conservación y, en su caso, promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y de sus elementos de interés histórico y ambiental de acuerdo con su Nivel de Protección.

2. En particular los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de edificios que incluyan elementos exteriores señalados como disconformes o distorsionantes en el Catálogo de Bienes Protegidos y/o en Planos de Ordenación, deberán proceder a suprimirlos, sustituyéndolos, en su caso, por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones de la Innovación. Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas fuesen total o parcialmente disconformes.

3. La propiedad acometerá a iniciativa propia el tipo de actuación que en cada caso establece el Plan, o la realizará a instancias de las Administraciones competentes mediante las órdenes de ejecución preceptivas.

Artículo 9.33. Obras de interés arquitectónico o ambiental de carácter ordinario.

1. Son las obras cuya ejecución se encuentran determinadas por el deber general de conservación de los edificios.

2. Se considerarán como obras de carácter ordinario, en fachadas o espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés, las siguientes:

a) Revocos, enfoscados y pinturas u otros revestimientos en parámetros verticales; reparación y reposición de materiales pétreos.

b) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos existentes, como aleros y cornisas, cerrajerías, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.

c) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.

d) Supresión o sustitución de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.

Artículo 9.34. Obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

1. Son las obras cuya ejecución afectan a elementos arquitectónico o decorativos protegidos por el presente documento.

2. Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios:

a) Recuperación de acabados especiales en fachadas, que hayan sido alterados o suprimidos. Se incluirán en estas obras la supresión de revestimientos inadecuados y la restitución por otros conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio.

b) Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originales del edificio, desaparecidos o irre recuperables por su grado de deterioro. Por

ejemplo, se entienden incluidas entre estas obras las de restauración o recuperación de carpinterías singulares, las de restauración o reposición de balaustres originales, etc.

c) Obras de restitución de la composición original de fachadas.

3. Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición original, o en frentes comerciales con elementos que ocultan pilares, pilastras u otros componentes de la estructura vertical o que incluyen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se podrán considerar como obras de carácter extraordinario las que permitan alcanzar una integración formal coherente, mediante la restitución de las partes que hubieran sido alteradas o la instalación de elementos adecuados.

4. Podrán ser también consideradas como obras de carácter extraordinario, las que se dirijan a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores del edificio, como pavimentos o elementos ornamentales de paramentos verticales.

5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes del patrimonio histórico y en las obras de carácter extraordinario a través de los Programas previstos en la Innovación u otros Programas o Convenios que se establezcan con carácter puntual.

Artículo 9.35. Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores. El municipio podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 9.36. Ordenes de ejecución de obras de conservación.

1. El Ayuntamiento y demás Administraciones en el ámbito de sus competencias ordenará a los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en el deber general de conservación, así como la ejecución de las obras de conservación y mantenimiento de los edificios e instalaciones de acuerdo con el nivel de protección establecido en el presente documento.

2. La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones o a instancias de cualquier interesado.

3. Las obras se ejecutarán a cargo de los propietarios en las condiciones que establece la legislación vigente.

Artículo 9.37. Ordenes de ejecución de obras de interés arquitectónico.

1. De acuerdo con lo previsto en el art. 15 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar a las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico la ejecución de obras o la adopción de las actuaciones necesarias para su conservación, mantenimiento y custodia. Dichas órdenes no excusarán de la obligación de obtener de otras Administraciones Públicas las licencias o autorizaciones que correspondan.

2. La orden de ejecución distinguirá:

- a) Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, definidas por tanto en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.
- b) Las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

3. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.

4. Las obras de carácter extraordinario que excedan del deber de conservación serán costeadas por la Entidad que las hubiera ordenado.

Artículo 9.38. Procedimiento para la ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

La emisión de órdenes de ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, por parte de la Administración, se ajustará a uno de los procedimientos siguientes:

La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo y el procedimiento para el control de su ejecución. El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas que excediera de su deber de conservación, en las condiciones establecidas en la orden.

La orden podrá limitarse a describir genéricamente, los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.

Artículo 9.39. Ejecución subsidiaria de las obras.

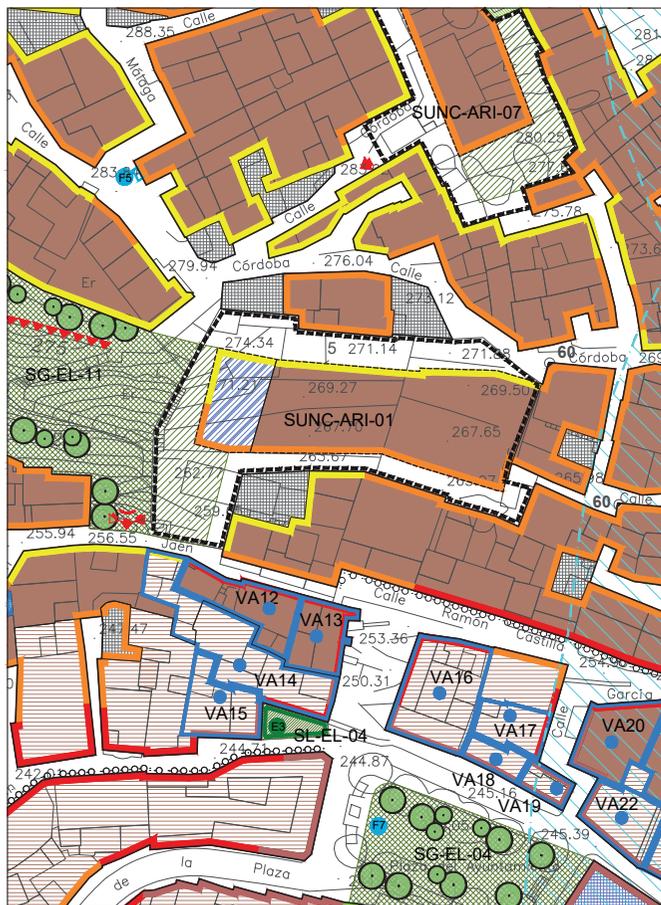
1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueran requeridos por la Administración competente, en el plazo y forma debidas, la Entidad que hubiese emitido la orden o el requerimiento, conforme a lo establecido en la L.S., LPHE, y Ley de Procedimiento Administrativo podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas.

2. Si se trata de obras comprendidas dentro del deber general de conservación de los inmuebles o de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse.

3. Si se trata de obras de consolidación o reparación que excedieran del deber general de conservación, o de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas sino en la parte correspondiente al límite de dicho deber.

ANEXO III





GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

NOMBRE: ÁREA DE REFORMA INTERIOR 01 CÓDIGO SECTOR: SUNC-ARI-01

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m ²):	1.480,00
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,750
Área de reparto:	AR-01	Superf. edif. total (m ²):	1.110,00
S.G. E. adscrito (m ²):		Aprov. objetivo (m ² cuc):	1.043,40
Cargas externas del sector (m ² cuc):	0,00	Aprov. medio AR:	0,705
Aprov. medio x Sup. sector (m ² cuc):	1.043,40	Ayto (10%):	104,34
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	939,06
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	3	Libres:	4
		Total Viviendas:	7
Nivel de densidad: Densidad media			

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO					
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m ²)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m ² cuc)
NT	Núcleo tradicional	70,00	777,00	1,00	777,00
NT VPO	Núcleo tradicional VPO	30,00	333,00	0,80	266,40

DOTACIONES PÚBLICAS		
	Propuesta (m ²)	Mínimo de la LOUA (m ²)
Equipamientos	145,00	133,00
Espacios Libres	242,00	200,00
Nº Plazas de Aparcamiento	6	6

Figura de Planeamiento:	Plan Especial	Fase:	1
Iniciativa Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media
Sistema de actuación:	Compensación		

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
 Consolidación del suelo urbano mediante la construcción de un conjunto edificado.
 Esponjamiento del tejido urbano mediante la cesión de espacios libres.
 Mejora de la conectividad de la zona mediante la apertura de vial.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN
 La ordenación del área es orientativa. Para desarrollarlo será necesario un Plan Especial que deberá tomar en cuenta los criterios que se exponen a continuación. En cualquier caso se deberán respetar las cesiones mínimas de reservas para dotaciones estipuladas en el artículo 17 de la LOUA.
 Creación de un conjunto residencial mediante un volumen construido escalonado (una planta para la fachada norte, dos plantas para la fachada sur).
 Ampliación del parque colindante (SG-EL) mediante la localización de las reservas para espacios libres de la unidad en la franja oeste del ámbito.
 Creación de un equipamiento local para paliar las deficiencias del Casco Antiguo.
 Creación de un vial longitudinal de 5 metros de ancho en la parte norte del ámbito.
 Creación de un vial peatonal de 3 metros que permitirá la conexión entre la calle Jaén y la calle de Córdoba.
 El desarrollo de proyectos y actuaciones estará tutelado arqueológicamente con un seguimiento arqueológico mediante una actividad arqueológica de carácter preventivo consistente en una excavación mediante control arqueológico de movimientos de tierra. Dicha intervención arqueológica requerirá previa autorización de esta Delegación Territorial y su tramitación se ajustará al procedimiento general recogido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de Julio.

En cumplimiento del artículo 55.3.b) de la LOUA, se establece el deber de cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento que corresponde al ayuntamiento (contemplado numéricamente en el apartado de Determinaciones de Ordenación de Carácter Estructural de la presente ficha).

Plazos de Desarrollo:
 Dado que el Plan establece que el desarrollo del presente ámbito se realice en la primera fase del Plan y con una prioridad media, se prevé el inicio del mismo dentro de los primeros 4 años de vigencia del presente Plan.
 Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del PERI previsto.
 Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizarán en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de estas en un plazo máximo de 3 años.

AYUNTAMIENTO DE ALBUÑOL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.



NOMBRE: ÁREA DE REFORMA INTERIOR 03		CÓDIGO SECTOR: SUNC-ARI-03	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m²):	415,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,580
Área de reparto	AR-03	Superf. edif. total (m²):	240,70
S.G.E. adscrito (m²):		Aprov. objetivo (m²cuc):	226,26
Cargas externas del sector (m²cuc):	0,00	Aprov. medio AR:	0,545
Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):	226,26	Ayto (10%):	22,63
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	203,63
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	1	Libres:	1
		Total Viviendas:	2
Nivel de densidad:	Densidad media		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m²)
NT	Núcleo tradicional	70,00	168,49
NT VPO	Núcleo tradicional VPO	30,00	72,21
			57,77
DOTACIONES PÚBLICAS		Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)
Equipamientos		0,00	29,00
Espacios Libres		120,00	43,00
Nº Plazas de Aparcamiento		1	1
Figura de Planeamiento:	Plan Especial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media
Sistema de actuación:	Compensación		
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN			
Consolidación del suelo urbano mediante la construcción de un pequeño edificio residencial. Mejora del borde urbano mediante las cesiones de espacios libres. Conservación de las vistas panorámicas al valle mediante la creación de un paseo mirador. Mejora de la conectividad urbana mediante la ampliación del vial existente.			
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN			
La ordenación del área es orientativa. Para desarrollarlo será necesario un Plan Especial que deberá tomar en cuenta los criterios que se exponen a continuación. En cualquier caso se deberán respetar las cesiones mínimas de reservas para dotaciones estipuladas en el artículo 17 de la LOUA. Creación de un conjunto residencial mediante un volumen construido escalonado de dos plantas. Creación de un espacio libre público arbolado tipo paseo mirador. El desarrollo de proyectos y actuaciones estará cautelado arqueológicamente con un seguimiento arqueológico mediante una actividad arqueológica de carácter preventivo consistente en una excavación mediante control arqueológico de movimientos de tierra. Dicha intervención arqueológica requerirá previa autorización de esta Delegación Territorial y su tramitación se ajustará al procedimiento general recogido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio. En cumplimiento del artículo 55.3.b) de la LOUA, se establece el deber de cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento que corresponde al ayuntamiento (contemplado numéricamente en el apartado de Determinaciones de Ordenación de Carácter Estructural de la presente ficha). Plazos de Desarrollo: Dado que el Plan establece que el desarrollo del presente ámbito se realice en la segunda fase del Plan y con una prioridad media, se prevé el inicio del mismo dentro de los primeros 8 años de vigencia del presente Plan. Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del PERI previsto. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizarán en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de estas en un plazo máximo de 3 años.			



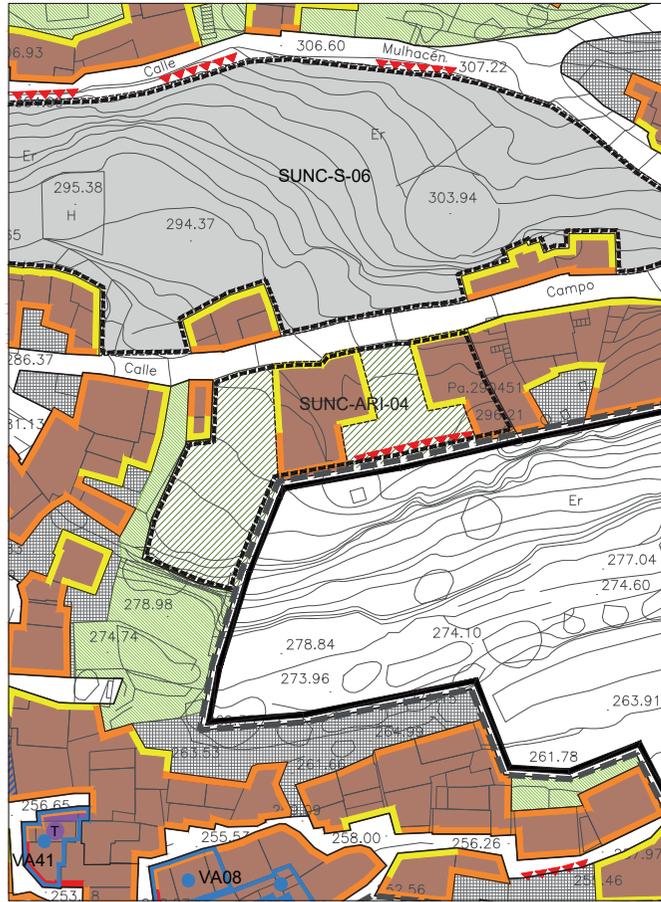
AYUNTAMIENTO DE ALBUÑOL.

GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.



	I	NOVACIÓN
	E	ESTRUCTURAL
	P	PORMENORIZADA
	C	CASCO ANTIGUO
	A	ALBUÑOL
12	INNOVACIÓN Nº 1	





GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

AYUNTAMIENTO DE ALBUÑOL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

NOMBRE: ÁREA DE REFORMA INTERIOR 04 **CÓDIGO SECTOR:** SUNC-ARI-04

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m ²):	1.108,00
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,690
Área de reparto:	AR-04	Superf. edif. total (m ²):	764,52
S.G. E. adscrito (m ²):		Aprov. objetivo (m ² cuc):	718,65
Cargas externas del sector (m ² cuc):	0,00	Aprov. medio AR:	0,649
Aprov. medio x Sup. sector (m ² cuc):	718,65	Ayto (10%):	71,86
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	646,78
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	2	Libres:	4
Nivel de densidad:	Densidad alta	Total Viviendas:	6

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m ² t)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m ² cuc)
NT	Núcleo tradicional	70,00	535,16	1,00	535,16
NT VPO	Núcleo tradicional VPO	30,00	229,36	0,80	183,48

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m ²)	Mínimo de la LOUA (m ²)
Equipamientos	0,00	92,00
Espacios Libres	705,00	138,00
Nº Plazas de Aparcamiento	4	4

Figura de Planeamiento:	Plan Especial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta
Sistema de actuación:	Compensación		

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación del suelo urbano mediante la construcción de un conjunto edificado residencial.
Mejora del borde urbano mediante las cesiones de espacios libres
Conservación de las vistas panorámicas mediante la creación de puntos miradores desde los espacios libres.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La ordenación del área es orientativa. Para desarrollarlo será necesario un Plan Especial que deberá tomar en cuenta los criterios que se exponen a continuación. En cualquier caso se deberán respetar las cesiones mínimas de reservas para dotaciones estipuladas en el artículo 17 de la LOUA.
Creación de un conjunto residencial mediante la construcción de un volumen escalonado de una planta de altura hacia el vial superior.
Creación de dos espacios libres públicos que incorporen cada uno un punto mirador para conservar las vistas panorámicas hacia el valle.
El desarrollo de proyectos y actuaciones estará cautelado arqueológicamente con un seguimiento arqueológico mediante una actividad arqueológica de carácter preventivo consistente en una excavación mediante control arqueológico de movimientos de tierra. Dicha intervención arqueológica requerirá previa autorización de esta Delegación Territorial y su tramitación se ajustará al procedimiento general recogido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio.

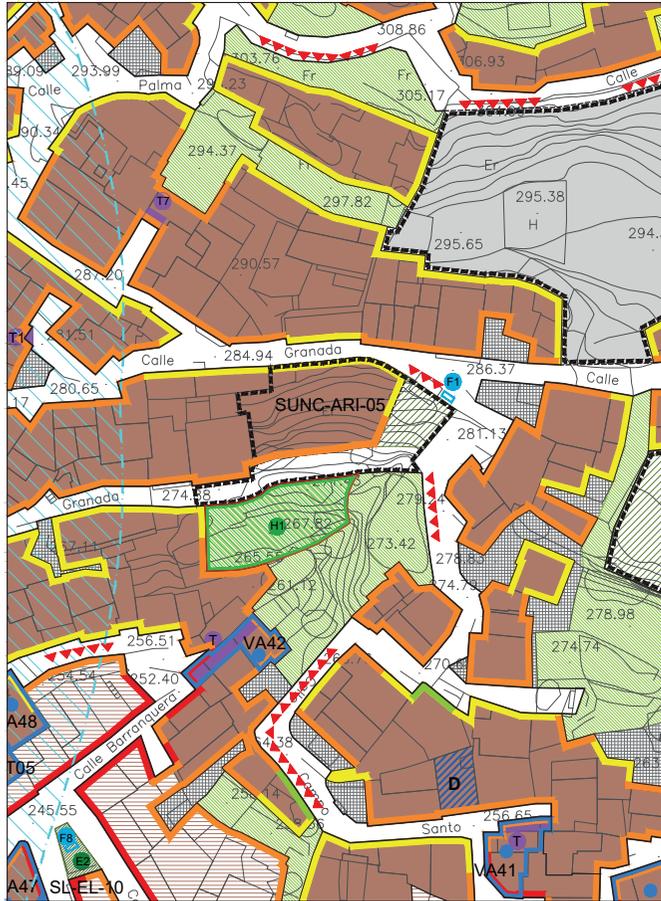
En cumplimiento del artículo 55.3.b) de la LOUA, se establece el deber de cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento que corresponde al ayuntamiento (contemplado numéricamente en el apartado de Determinaciones de Ordenación de Carácter Estructural de la presente ficha).

Plazos de Desarrollo:
Dado que el Plan establece que el desarrollo del presente ámbito se realice en la segunda fase del Plan y con una prioridad alta, se prevé el inicio del mismo dentro de los primeros 6 años de vigencia del presente Plan.
Los proyectos de reparación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del PERI previsto. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizarán en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de estas en un plazo máximo de 3 años.





16 INNOVACIÓN Nº 1



AYUNTAMIENTO DE ALBUÑOL.

NOMBRE: ÁREA DE REFORMA INTERIOR 05		CÓDIGO SECTOR: SUNC-ARI-05	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m²):	545,00
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,680
Área de reparto:	AR-05	Superf. edif. total (m²):	370,06
S.G. E. adscrito (m²):		Aprov. objetivo (m²cuc):	347,85
Cargas externas del sector (m²cuc):	0,00	Aprov. medio AR:	0,639
Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):	347,85	Ayto (10%): 34,78	Aprov. subjetivo Propietarios (90%): 313,06
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	1	Libres: 3	Total Viviendas: 4
Nivel de densidad:	Densidad alta		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m²)
NT	Núcleo tradicional	70,00	259,04
NT VPO	Núcleo tradicional VPO	30,00	111,02
			Coef. de uso
			1,00
			0,80
			Aprovechamiento (m²cuc)
			259,04
			88,81
DOTACIONES PÚBLICAS		Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)
Equipamientos		0,00	44,41
Espacios Libres		112,00	66,61
Nº Plazas de Aparcamiento		2	2
Figura de Planeamiento:	Plan Especial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta
Sistema de actuación:	Compensación		
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN			
Consolidación del suelo urbano mediante la construcción de un conjunto edificado. Espojamiento del tejido urbano mediante las cesiones de espacios libres.			
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN			
La ordenación del área es orientativa. Para desarrollarlo será necesario un Plan Especial que deberá tomar en cuenta los criterios que se exponen a continuación. En cualquier caso se deberán respetar las cesiones mínimas de reservas para dotaciones estipuladas en el artículo 17 de la LOUA.			
Creación de un conjunto residencial mediante un volumen construido escalonado (una planta para la fachada norte, dos plantas para la fachada sur).			
Localización de las reservas para espacios libres en la esquina entre calle Granada y calle Campo Santo, junto a la fuente catalogada F1 y conservando las vistas existentes.			
El desarrollo de proyectos y actuaciones estará cautelado arqueológicamente con un seguimiento arqueológico mediante una actividad arqueológica de carácter preventivo consistente en una excavación mediante control arqueológico de movimientos de tierra. Dicha intervención arqueológica requerirá previa autorización de esta Delegación Territorial y su tramitación se ajustará al procedimiento general recogido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio.			
En cumplimiento del artículo 55.3.b) de la LOUA, se establece el deber de cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento que corresponde al ayuntamiento (contemplado numéricamente en el apartado de Determinaciones de Ordenación de Carácter Estructural de la presente ficha).			
Plazos de Desarrollo: Dado que el Plan establece que el desarrollo del presente ámbito se realice en la primera fase del Plan y con una prioridad alta, se prevé el inicio del mismo dentro de los primeros 2 años de vigencia del presente Plan. Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del PERI previsto. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizarán en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de estas en un plazo máximo de 3 años.			

GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

NOMBRE: SECTOR 06		CÓDIGO SECTOR: SUNC-S-06	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m ²):	3.657,00
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,500
Área de reparto:	AR-06	Superf. edif. total (m ²):	1.828,50
S.G. E. adscrito (m ²):		Aprov. objetivo (m ² cuc):	1.718,79
Cargas externas del sector (m ² cuc):	0,00	Aprov. medio AR:	0,470
Aprov. medio x Sup. sector (m ² cuc):	1.718,79	Ayto (10%):	171,88
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	1.546,91
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	5	Libres:	12
		Total Viviendas:	17
Nivel de densidad: Densidad media			

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO					
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m ² t)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m ² cuc)
NT	Núcleo tradicional	70,00	1.279,95	1,00	1.279,95
NT VPO	Núcleo tradicional VPO	30,00	548,55	0,80	438,84

DOTACIONES PÚBLICAS			Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)
Equipamientos			219,00	219,00
Espacios Libres			366,00	366,00
Nº Plazas de Aparcamiento			9	9

Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Pública	Prioridad:	Alta
Sistema de actuación:	Cooperación		

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
 Consolidación del suelo urbano mediante la construcción de un conjunto edificado.
 Esponjamiento del tejido urbano mediante las cesiones de espacios libres.
 Creación de un equipamiento local para paliar las deficiencias del Casco Antiguo.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN
 Para el desarrollo del sector será necesario tramitar un Plan Parcial, en el que se deberán tomar en cuenta los criterios que se exponen a continuación. En cualquier caso, se deberán respetar las cesiones mínimas de reservas para dotaciones estipuladas en el art. 17 de la LOUA.
 Creación de varios conjuntos residenciales mediante la construcción de volúmenes escalonado (una planta para la fachada norte, dos plantas para la fachada sur).
 Localización de las reservas para espacios libres de la unidad en las zonas de mejor visibilidad para la creación de puntos miradores.
 Creación de un equipamiento local de uso vecinal.
 El desarrollo de proyectos y actuaciones estará cautelado arqueológicamente con un seguimiento arqueológico mediante una actividad arqueológica de carácter preventivo consistente en una excavación mediante control arqueológico de movimientos de tierra. Dicha intervención arqueológica requerirá previa autorización de esta Delegación Territorial y su tramitación se ajustará al procedimiento general recogido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado por Decreto 188/2003, de 17 de junio.
 En cumplimiento del artículo 55.3.b) de la LOUA, se establece el deber de cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento que corresponde al ayuntamiento (contemplado numéricamente en el apartado de Determinaciones de Ordenación de Carácter Estructural de la presente ficha).
 Plazos de Desarrollo:
 Dado que el Plan establece que el desarrollo del presente ámbito se realice en la primera fase del Plan y con una prioridad alta, se prevé el inicio del mismo dentro de los primeros 2 años de vigencia del presente Plan.
 Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del PERI previsto. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizarán en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de estas en un plazo máximo de 3 años.



AYUNTAMIENTO DE ALBUÑOL.

GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.



18 INNOVACIÓN Nº 1



NOMBRE: ÁREA DE REFORMA INTERIOR 07 **CÓDIGO SECTOR:** SUNC-ARI-07

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m²):	854,00
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,910
Área de reparto:	AR-07	Superf. edif. total (m²):	777,14
S.G.E. adscrito (m²):		Aprov. objetivo (m²cuc):	730,51
Cargas externas del sector (m²cuc):	0,00	Aprov. medio AR:	0,855
Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):	730,51	Ayto (10%):	73,05
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	657,46
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	2	Libres:	3
		Total Viviendas:	5
Nivel de densidad:	Densidad alta		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m ²)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m ² cuc)
NT	Núcleo tradicional	70,00	544,00	1,00	544,00
NT VPO	Núcleo tradicional VPO	30,00	233,14	0,80	186,51

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m ²)	Mínimo de la LOUA (m ²)
Equipamientos	0,00	93,00
Espacios Libres	234,00	140,00
Nº Plazas de Aparcamiento	4	4

Figura de Planeamiento:	Plan Especial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta
Sistema de actuación:	Compensación		

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

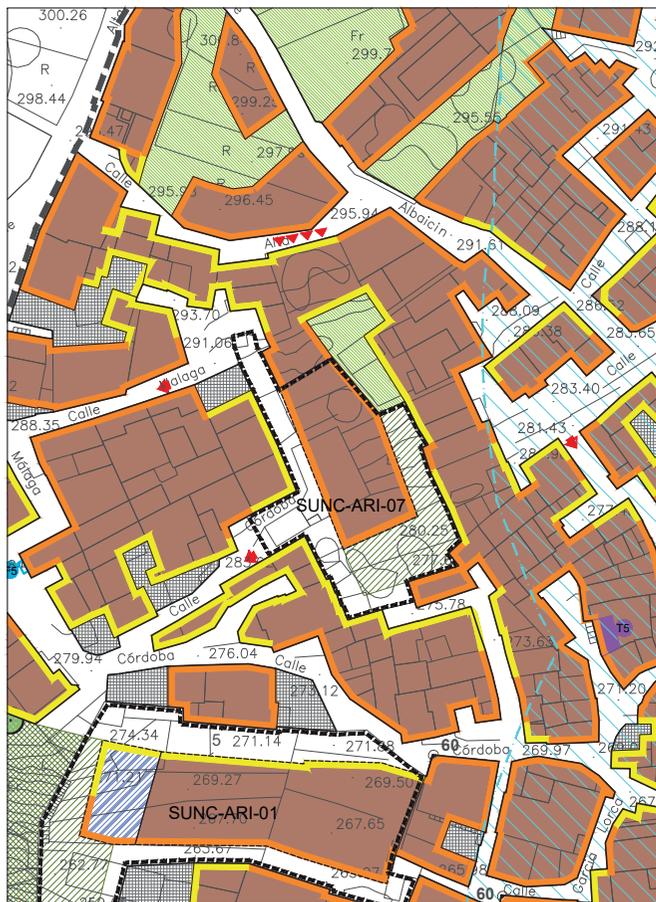
Consolidación del suelo urbano mediante la construcción de un conjunto edificado.
Esporjamiento del tejido urbano mediante las cesiones de espacios libres.
Apertura de vital para mejorar la accesibilidad de la zona.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La ordenación del área es orientativa. Para desarrollarlo será necesario un Plan Especial que deberá tomar en cuenta los criterios que se exponen a continuación. En cualquier caso se deberán respetar las cesiones mínimas de reservas para dotaciones estipuladas en el artículo 17 de la LOUA.
El desarrollo de proyectos y actuaciones estará cautelado arqueológicamente con un seguimiento arqueológico mediante una actividad arqueológica de carácter preventivo consistente en una excavación mediante control arqueológico de movimientos de tierra. Dicha intervención arqueológica requerirá previa autorización de esta Delegación Territorial y su tramitación se ajustará al procedimiento general recogido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio.

En cumplimiento del artículo 55.3.b) de la LOUA, se establece el deber de cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento que corresponde al ayuntamiento (contemplado numéricamente en el apartado de Determinaciones de Ordenación de Carácter Estructural de la presente ficha).

Plazos de Desarrollo:
Dado que el Plan establece que el desarrollo del presente ámbito se realice en la primera fase del Plan y con una prioridad alta, se prevé el inicio del mismo dentro de los primeros 2 años de vigencia del presente Plan.
Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del PERI previsto. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizarán en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de estas en un plazo máximo de 3 años.



AYUNTAMIENTO DE ALBUÑOL.

GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.



20 INNOVACIÓN Nº 1

ÁREAS DE REPARTO						
Codigo	Nombre	Superficie (m2)	Aprovechamiento Objetivo(m ² cuc)	Aprovechamiento Medio	Sectores adscritos	Sist. Generales adscritos
AR-01	A.DE REPARTO 01	1480	1.043,40	0,7050	SUNC-ARI-01	
AR-02	A.DE REPARTO 02	1140	771,55	0,543	SUNC-ARI-02	
AR-03	A.DE REPARTO 03	415	226,26	0,5452	SUNC-ARI-03	
AR-04	A.DE REPARTO 04	1108	718,65	0,6486	SUNC-ARI-04	
AR-05	A.DE REPARTO 05	545	347,85	0,6392	SUNC-ARI-05	
AR-06	A.DE REPARTO 06	3657	1.718,79	0,4700	SUNC-S-06	
AR-07	A.DE REPARTO 07	854	730,51	0,8554	SUNC-ARI-07	



JUSTIFICACIÓN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN

	Superficie (m2)	Edif. Residencial (m2t)	Edif. VPO (m2t)	Edif. VPO (%)
SUNC-ARI-01	1.480,00	1.110,00	333,00	30,00
SUNC-ARI-02	1.140,00	820,80	246,24	30,00
SUNC-ARI-03	415,00	240,70	72,21	30,00
SUNC-ARI-04	1.108,00	764,52	229,36	30,00
SUNC-ARI-05	545,00	371,00	111,00	30,00
SUNC-S-06	3.657,00	1.828,50	548,55	30,00
SUNC-ARI-07	854,00	777,14	233,14	30,00
Total SUNC	9.199,00	9.912,00	1.774,00	30,00
TOTAL	9.199,00	9.912,00	1.774,00	30,00



24 INNOVACIÓN Nº 1

AYUNTAMIENTO DE ALBUÑOL.

GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.



SECTORES: CUADRO RESUMEN

SECTORES DE SUNC	Uso Global	Superficie bruta (m2)	Coef.Edif	Aprov. Medio	Nº viviendas total	Nº viviendas protegidas	Densidad viv/ha	Espacios Libres (m2)	Equipamientos (m2)
SUNC-ARI-01	Residencial	1.480 m2s	0,750	0,705	7	3	Media	242 m2s	145 m2s
SUNC-ARI-02	Residencial	1.140 m2s	0,720	0,543	5	2	Media	475 m2s	0 m2s
SUNC-ARI-03	Residencial	415 m2s	0,580	0,545	2	1	Media	120 m2s	0 m2s
SUNC-ARI-04	Residencial	1.108 m2s	0,690	0,649	6	2	Alta	705 m2s	0 m2s
SUNC-ARI-05	Residencial	545 m2s	0,680	0,639	4	1	Alta	112 m2s	0 m2s
SUNC-ARI-06	Residencial	3.657 m2s	0,500	0,470	17	5	Media	366 m2s	219 m2s
SUNC-ARI-07	Residencial	854 m2s	0,910	0,855	5	2	Alta	234 m2s	0 m2s

GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

AYUNTAMIENTO DE ALBUÑOL.



25 INNOVACIÓN Nº 1



ACTUACIÓN AISLADA

O-AA-01



Clase de suelo: Suelo urbano incluido en el PERI del Casco Antiguo de Albuñol. **Superficie bruta en m2s:** 129

USOS PERMITIDOS:

Viarío.

USOS INCOMPATIBLES:

Todos los demás.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Creación de un vial para mejorar la accesibilidad de la zona.
El vial tendrá un ancho mínimo de 2 metros en su parte más estrecha y de 3 metros en su parte más ancha.



26 INNOVACIÓN Nº 1

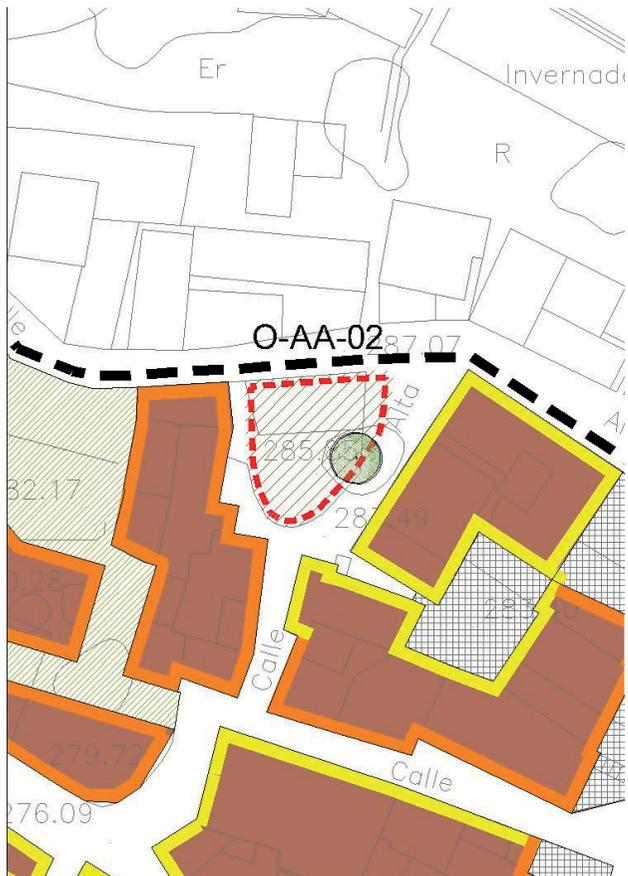
AYUNTAMIENTO DE ALBUÑOL.

GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.



ACTUACIÓN AISLADA

O-AA-02



Clase de suelo: Suelo urbano incluido en el PERI del Casco Antiguo de Albuñol. **Superficie bruta en m2s:** 110

USOS PERMITIDOS:

Sistema Local de Espacio Libre.

USOS INCOMPATIBLES:

Todos los demás.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Creación de un Sistema Local de Espacios Libres.
Obtención por expropiación de la parcela y urbanización del espacio.
Se conservarán las alineaciones existentes.
Se preservará la estructura abancalada de la parcela y el arbolado existente.



28 INNOVACIÓN Nº 1

AYUNTAMIENTO DE ALBUÑOL.

GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.



