

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

# ANTEQUERA



**TOMO IV**  
**NORMAS REGULADORES DE LA EDIFICACIÓN,**  
**ORDENANZAS Y NORMAS TÉCNICAS**  
**DE URBANIZACIÓN.**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA**

 **ESTUDIO SEGUI**  
ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO  
[www.seguiarquitectos.com](http://www.seguiarquitectos.com)

## INDICE

<b>TITULO I. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....</b>	<b>1</b>
Artículo. 1.1.- Parcela .....	1
Artículo. 1.2.- Solar .....	1
Artículo. 1.3.- Terreno Natural .....	2
Artículo. 1.4.- Definiciones relativas a la edificabilidad .....	2
Artículo. 1.5.- Ocupación de Parcela.....	3
Artículo. 1.6.- Alineación del Vial.....	3
Artículo. 1.7.- Línea de Fachada .....	3
Artículo. 1.8.- Alineación de Edificación. ....	3
Artículo. 1.9.- Ancho del Vial .....	3
Artículo. 1.10.- Retranqueos de la edificación respecto a la alineación.....	4
Artículo. 1.11.- Reglas sobre retranqueos.....	4
Artículo. 1.12.- Separaciones mínimas a Linderos Privados y Públicos .....	4
Artículo. 1.13.- Manzana .....	5
Artículo. 1.14.- Profundidad Edificable .....	5
Artículo. 1.15.- Espacio Libre Interior de Manzana o Patio de Manzana .....	5
Artículo. 1.16.- Medianerías .....	5
Artículo. 1.17.- Reglas sobre Medianerías .....	5
Artículo. 1.18.- Cuerpos Salientes.....	6
Artículo. 1.19.- Elementos Salientes .....	7
Artículo. 1.20.- Altura reguladora máxima y número máximo de plantas .....	8
Artículo. 1.21.- Criterios de medición de alturas .....	9
Artículo. 1.22.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.....	10
Artículo. 1.23.- Normas de edificación en ladera .....	11
Artículo. 1.24.- Planta Baja.....	13
Artículo. 1.25.- Planta Sótano.....	13
Artículo. 1.26.- Planta Alta.....	14
Artículo. 1.27.- Ático .....	14
<b>CAPITULO 2. NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION .....</b>	<b>15</b>
Artículo. 1.28.- Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes....	15
<b>CAPITULO 3. NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO .....</b>	<b>17</b>
Artículo. 1.29.- Normativa de obligado cumplimiento para los edificios y sus instalaciones .....	17
Artículo. 1.30.- Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte .....	18
Artículo. 1.31.- Normas de protección de las especies silvestres ligadas al medio urbano .....	18
<b>CAPITULO 4. NORMAS PARA LA EDIFICACION RESIDENCIAL .....</b>	<b>19</b>
Artículo. 1.32.- Normas específicas de la edificación residencial .....	19
Artículo. 1.33.- Aparcamientos .....	25
Artículo. 1.34.- Elementos técnicos de las instalaciones .....	27
Artículo. 1.35.- Anuncios .....	27
<b>TITULO II. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION .....</b>	<b>29</b>
<b>CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>29</b>
Artículo. 2.1.- Definición y ámbito.....	29
Artículo. 2.2.- División por Zonas .....	29
Artículo. 2.3.- Ordenanzas de la edificación y usos .....	30

<b>TITULO III. CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO PEPRI Y CATALOGO .....</b>	<b>31</b>
Artículo. 3.1.- Conjunto Histórico de Antequera. Ámbito y normas de aplicación.....	31
Artículo. 3.2.- Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catalogo del centro histórico de Antequera. Ámbito y normas de aplicación .....	31
<b>TITULO IV. ORDENANZAS DE ZONA.....</b>	<b>32</b>
<b>CAPITULO 2. ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC) .....</b>	<b>32</b>
Artículo. 4.1.- Definición y objetivos .....	32
Artículo. 4.2.- Delimitación y subzonificación .....	32
Artículo. 4.3.- Condiciones de ordenación .....	32
Artículo. 4.4.- Condiciones de la edificación .....	34
Artículo. 4.5.- Condiciones de uso.....	35
Artículo. 4.6.- Aparcamientos y garajes en los edificios.....	35
Artículo. 4.7.- Condiciones estéticas particulares .....	35
<b>CAPITULO 3. ZONA DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL POPULAR (RP).....</b>	<b>36</b>
Artículo. 4.8.- Definición y objetivos .....	36
Artículo. 4.9.- Delimitación y subzonificación .....	37
Artículo. 4.10.- Condiciones de ordenación .....	37
Artículo. 4.11.- Condiciones de la edificación .....	39
Artículo. 4.12.- Condiciones estéticas particulares .....	40
Artículo. 4.13.- Condiciones de uso.....	41
Artículo. 4.14.- Aparcamiento y garajes en los edificios.....	41
<b>CAPITULO 4. ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA) .....</b>	<b>42</b>
<b>SECCION 1ª. DEFINICION Y SUBZONIFICACION.....</b>	<b>42</b>
Artículo. 4.15.- Definición y Objetivos.....	42
Artículo. 4.16.- Delimitación y subzonificación .....	42
<b>SECCION 2ª. ORDENACION ABIERTA (OA) .....</b>	<b>42</b>
Artículo. 4.17.- Condiciones de ordenación y edificación.....	42
Artículo. 4.18.- Condiciones de uso.....	44
Artículo. 4.19.- Aparcamientos y garajes en los edificios.....	45
Artículo. 4.20.- Condiciones estéticas particulares .....	45
<b>SECCION 3ª. ORDENACION ABIERTA PARQUE DEL NORTE (OA-PN) .....</b>	<b>46</b>
Artículo. 4.21.- Condiciones de ordenación y edificación.....	46
Artículo. 4.22.- Condiciones de uso.....	48
Artículo. 4.23.- Aparcamientos y garajes en los edificios.....	48
Artículo. 4.24.- Condiciones estéticas particulares. ....	48
<b>CAPITULO 5. ORDENANZA DE LA ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ).....</b>	<b>49</b>
Artículo. 4.25.- Definición y objetivos. ....	49
Artículo. 4.26.- Delimitación y zonificación .....	49
Artículo. 4.27.- Condiciones de ordenación .....	49
Artículo. 4.28.- Condiciones de la edificación .....	49
Artículo. 4.29.- Condiciones de uso.....	51
Artículo. 4.30.- Condiciones estéticas particulares .....	52
<b>CAPITULO 6. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD) .....</b>	<b>52</b>
Artículo. 4.31.- Definición y objetivos .....	52
Artículo. 4.32.- Delimitación y zonificación .....	52
Artículo. 4.33.- Condiciones de ordenación .....	52
Artículo. 4.34.- Condiciones de la edificación .....	53
Artículo. 4.36.- Edificación conjunta de parcelas .....	56
Artículo. 4.37.- Condiciones de uso.....	57
Artículo. 4.38.- Aparcamientos y garajes en los edificios.....	57
Artículo. 4.39.- Condiciones estéticas particulares .....	58

<b>CAPITULO 7. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).....</b>	<b>58</b>
Artículo. 4.40.- Definición y objetivos .....	58
Artículo. 4.41.- Delimitación y zonificación.....	58
Artículo. 4.42.- Condiciones de ordenación .....	59
Artículo. 4.43.- Condiciones de la edificación. ....	60
Artículo. 4.44.- Condiciones de Uso.....	61
Artículo. 4.45.- Aparcamientos y garajes en los edificios.....	62
Artículo. 4.46.- Condiciones estéticas particulares .....	62
<b>CAPITULO 8. ZONA DE INDUSTRIA (IND) .....</b>	<b>62</b>
<b>SECCION 1ª. DEFINICION Y SUBZONIFICACION.....</b>	<b>62</b>
Artículo. 4.47.- Definición y objetivos. ....	62
Artículo. 4.48.- Delimitación y subzonificación .....	62
<b>SECCION 2ª. ZONA DE INDUSTRIA EN SUELO RESIDENCIAL (IND-1).....</b>	<b>63</b>
Artículo. 4.49.- Definición y objetivos. ....	63
Artículo. 4.50.- Delimitación.....	63
Artículo. 4.51.- Condiciones de ordenación y edificación.....	64
Artículo. 4.52.- Condiciones de Uso.....	65
<b>SECCION 3ª. ZONA DE INDUSTRIA MEDIA (IND-2).....</b>	<b>66</b>
Artículo. 4.53.- Definición y objetivos .....	66
Artículo. 4.54.- Delimitación y subzonificación .....	66
Artículo. 4.55.- Condiciones de ordenación y edificación para la subzona (ZIA).....	66
Artículo. 4.56.- Condiciones de ordenación y edificación para las subzonas (PIA) y (PIE).....	68
Artículo. 4.57.- Condiciones de Uso.....	70
<b>SECCION 4ª. ZONA DE GRANDES INDUSTRIAS (IND-3).....</b>	<b>71</b>
Artículo. 4.58.- Definición y objetivos .....	71
Artículo. 4.59.- Delimitación y subzonificación.....	71
Artículo. 4.60.- Condiciones de ordenación y edificación en las subzonas (PEAN) e (IN).....	71
Artículo. 4.61.- Normas particulares para los equipamientos de Servicios de Interés Público y Social .....	73
Artículo. 4.62.- Condiciones de uso en las subzonas (PEAN), (IN).....	74
Artículo. 4.63.- Definición y condiciones generales de la subzona (CLA).....	75
Artículo. 4.64.- Condiciones particulares de ordenación y edificación para cada uso de la subzona (CLA) .....	75
Artículo. 4.65.- Condiciones generales de uso en la subzona (CLA).....	77
<b>SECCION 5ª. ZONA DE INDUSTRIAS SINGULARES (IND-4) .....</b>	<b>78</b>
Artículo. 4.66.- Condiciones de ordenación y edificación para las industrias singulares (IND-4)	78
<b>SECCION 6ª. ZONA ESTACIONES DE SERVICIO Y SERVICIOS DE CARRETERA (IND-ES) .....</b>	<b>79</b>
Artículo. 4.67.- Condiciones de ordenación y edificación para el uso Industrial-Estaciones de Servicio (IND-ES).....	79
<b>CAPITULO 9. ZONA DE TERCIARIO (TE).....</b>	<b>80</b>
Artículo. 4.68.- Definición y objetivos .....	80
Artículo. 4.69.- Supuestos de aplicación de la ordenanza .....	80
Artículo. 4.70.- Condiciones particulares para el uso hotelero.....	81
Artículo. 4.71.- Grandes superficies comerciales.....	82
Artículo. 4.72.- Condiciones de uso.....	82
<b>CAPITULO 10. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EQ) .....</b>	<b>83</b>
Artículo. 4.73.- Definición y objetivos .....	83
Artículo. 4.74.- Condiciones de ordenación y edificación.....	83
Artículo. 4.75.- Ejecución y Planeamiento.....	84
Artículo. 4.76.- Condiciones de uso.....	84

<b>CAPITULO 11. ZONA VERDE PRIVADA.....</b>	<b>84</b>
Artículo. 4.77.- Definición .....	84
<b>CAPITULO 12. NUCLEOS ANEJOS .....</b>	<b>85</b>
Artículo. 4.79.- Condiciones particulares de ordenación de la Urbanización Carretera de Bobadilla .....	85
<b>CAPITULO 13. REGULACIÓN DE ALTURAS MÁXIMAS EN SUELO URBANO .....</b>	<b>86</b>
Artículo. 4.80.- Ordenación de alturas en el Núcleo Urbano de Antequera .....	86
<b>CAPITULO 14. NORMAS PARTICULARES PARA LAS EDIFICACIONES PROTEGIDAS DEL MEDIO RURAL.....</b>	<b>94</b>
Artículo. 4.81.- Edificaciones Protegidas del medio rural.....	94
Artículo. 4.82.- Condiciones de intervención.....	95
Artículo. 4.83.- Condiciones estéticas .....	96
Artículo. 4.84.- Condiciones de uso.....	96
Artículo. 4.85.- Licencias .....	96
<b>CAPITULO 15. NORMAS DE LA EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>96</b>
Artículo. 4.86.- Tipos de edificación .....	96
Artículo. 4.87.- Normas Generales de la edificación para los distintos usos en suelo no urbanizable.....	97
Artículo. 4.88.- Condiciones particulares para las construcciones, edificaciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación.....	100
<b>TITULO V. NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION .....</b>	<b>101</b>
Artículo. 5.1.- Definición .....	101
Artículo. 5.2.- Pliego de Condiciones Técnicas.....	101
Artículo. 5.3.- Aplicación y Desarrollo.....	101
Artículo. 5.4.- Determinaciones de los Proyectos de Urbanización .....	102
Artículo. 5.5.- Normas Técnicas sobre la Red Viaria .....	113
Artículo. 5.6.- Normativas Técnicas sobre Abastecimiento de Agua .....	116
Artículo. 5.7.- Normas Técnicas sobre Saneamiento.....	122
Artículo. 5.8.- Normas Técnicas sobre Evacuación de Aguas Pluviales.....	124
Artículo. 5.9.- Normas Técnicas sobre Evacuación de Aguas Residuales .....	126
Artículo. 5.10.- Normas Técnicas sobre Redes de Suministro Eléctrico.....	128
Artículo. 5.11.- Normas Técnicas sobre Alumbrado Público.....	143
Artículo. 5.12.- Normativas Técnicas sobre Redes de Telefonía y Telecomunicación.....	156
Artículo. 5.13.- Normativas Técnicas sobre Redes de Gas Natural.....	162
Artículo. 5.14.- Normas Técnicas Sobre Ajardinamiento y Mobiliario Urbano .....	165
Artículo. 5.15.- Normas Técnicas Sobre Señalización y Semaforización. ....	168
Artículo. 5.16.- Normas Técnicas Sobre Basura y Limpieza.....	173
Artículo. 5.17.- Deber de Conservación .....	174
Artículo. 5.18.- Entidad de Conservación.....	175
Artículo. 5.19.- Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte. ....	175
<b>ANEXO I.- ORDENANZAS PARA EL VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES A LA RED DE ALCANTARILLADO.....</b>	<b>176</b>
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES.....</b>	<b>194</b>
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....</b>	<b>195</b>
<b>DISPOSICIÓN FINAL.....</b>	<b>196</b>

## **TITULO I. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**

### **CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

#### **Artículo. 1.1.- Parcela**

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación. Su dimensión habrá de ser igual o superior a la que se marque como mínima en las correspondientes ordenanzas para ser edificable.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

1. La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
2. Cuando en las Ordenanzas de Zona ó en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
3. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 67 de la L.O.U.A. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
4. Parcela mínima: se considerara como parcela mínima aquella de superficie igual a 70 metros cuadrados y fachada de 6 metros salvo que con carácter particular se defina otra.
5. Se exceptúan de esta condición aquellas parcelas catastrales, anteriores a la aprobación definitiva del PGOU, de menor dimensión.

#### **Artículo. 1.2.- Solar**

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la LOUA y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Mientras no se proceda a su edificación, será obligatorio realizar, por parte del propietario, un muro de cerramiento en su alineación al vial público con una altura máxima de 2.50 metros, debiendo ser enlucido y pintado en color blanco, debiéndose mantener en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.

### **Artículo. 1.3.- Terreno Natural**

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas, se define como terreno natural:

- a) El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.
- b) El terreno resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyecto de urbanización aprobado y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

### **Artículo. 1.4.- Definiciones relativas a la edificabilidad**

#### 1. Superficie de techo edificable.

- a) Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tengan la consideración de Bajas y Altas.
- b) En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras cubiertas, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.
- c) La superficie de los cuerpos salientes abiertos por dos o más lados, las plantas diáfanas, los pasajes públicos y los porches cubiertos computarán a estos efectos en un cincuenta por ciento.
- d) No computarán a efectos de edificabilidad el sótano y los semisótanos que se destine a garaje, almacenes, trasteros, servicios e instalaciones, ligados a los usos que se implanten en la parcela.
- e) Los espacios resultantes bajo cubierta que sean habitables computaran a los efectos de superficie edificada y número de viviendas. No computaran a efectos de edificabilidad aquellos espacios resultantes bajo cubierta que, debido a sus dimensiones y características, no sean habitables.

#### 2. Índice de edificabilidad bruta o de zona.

Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en metros cuadrados de techo/ metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

#### 3. Índice de edificabilidad neta para cada uso.

Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en metros cuadrados de techo/ metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

### **Artículo. 1.5.- Ocupación de Parcela**

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.
3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela.  
No obstante, la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación de su ordenanza siempre que sea para uso de aparcamiento, se cumpla la separación a linderos públicos y privados y se garanticen, en su caso, el ajardinamiento del resto de la parcela.
4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos Zonas Verdes y Deportivo de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.
5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados, salvo en aquellos casos en los que la ordenanza de la zona lo prohíba expresamente.

### **Artículo. 1.6.- Alineación del Vial**

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

### **Artículo. 1.7.- Línea de Fachada**

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

### **Artículo. 1.8.- Alineación de Edificación.**

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir ó no con la línea de fachada.

### **Artículo. 1.9.- Ancho del Vial**

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial que en algunas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:



a) Si las alineaciones de vialidad esta formadas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomara esta distancia como ancho de vial.

b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas, presentan estrechamientos o ensanches u otro tipo de irregularidad, se tomara como ancho de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.

c) En cualquier caso, a los efectos de determinación de la altura reguladora, predominara el criterio de homogeneidad de altura en la calle, tanto para estrechamientos como para ensanches puntuales.

#### **Artículo. 1.10.- Retranqueos de la edificación respecto a la alineación**

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías. Puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- c) Retranqueo en las Plantas Altas de una edificación.
- d) Retranqueo en Planta Baja para formación de pórticos o soportales.

#### **Artículo. 1.11.- Reglas sobre retranqueos**

1. No se permiten retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se prohíban por las correspondientes ordenanzas.

2. En las zonas o sectores en que expresamente se permitan los retranqueos, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales. En tales casos, las Ordenanzas de cada Zona o Sector fijarán los parámetros correspondientes.

En cualquier caso, la anchura del soportal nunca será inferior a 2,50 metros. y su altura libre no será inferior a 3,50 metros.

3. No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

#### **Artículo. 1.12.- Separaciones mínimas a Linderos Privados y Públicos**

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de una vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de ésta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada

edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada zona.

2. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector, excepto en los supuestos contenidos en las normas de edificación en ladera y en los correspondientes a equipamientos.

#### **Artículo. 1.13.- Manzana**

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

#### **Artículo. 1.14.- Profundidad Edificable**

Es la distancia normal a la línea de fachada, medida sobre la rasante definitiva del terreno, entre la alineación de la edificación y su fachada posterior, incluidos los cuerpos salientes de esta última. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

Excepcionalmente, y al objeto de mantener la estructura de conjunto de una manzana edificatoria, los Estudios de Detalle podrán modificar justificadamente este parámetro, cuando así se considerase oportuno a criterio municipal.

#### **Artículo. 1.15.- Espacio Libre Interior de Manzana o Patio de Manzana**

En el espacio no ocupado por edificación aparente que resulta de aplicar las profundidades edificables.

#### **Artículo. 1.16.- Medianerías**

Es la pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de la elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

#### **Artículo. 1.17.- Reglas sobre Medianerías**

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladores, retranqueos, profundidad edificable y otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, o parque, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrá abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.
3. Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, previa licencia municipal, estas deberán ser tratadas de acuerdo con las condiciones estéticas de aplicación.
4. En proyectos de compensación o reparcelación, podrán aplicarse las siguientes reglas:
  - a) Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.
  - b) Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante se encuentren ya edificadas.
  - c) En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.
  - d) Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.
5. Quedarán exceptuadas del cumplimiento de lo especificado en el punto 4 del presente artículo las edificaciones localizadas en el Casco Antiguo, sobre las cuales resultarán de aplicación las determinaciones establecidas en la Normativa específica del referido ámbito.

#### **Artículo. 1.18.- Cuerpos Salientes**

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio) o de la alineación de la edificación o de la alineación del espacio libre interior de manzana.
2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto, tales como balcones.
3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.
4. Cómputo de superficies a efectos de edificabilidad y ocupación.
  - a) La superficie, en planta, de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

- b) La superficie, en planta, de los cuerpos salientes cubiertos abiertos computará en un 50% a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
- c) La proyección de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos de ocupación máxima de parcela.
5. En las ordenanzas alineadas a vial, se prohíben los cuerpos salientes en planta baja excepto los cierros típicos siempre que no se invada el vial público en una altura inferior a 2,50 metros.
6. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 60 centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.
7. Ningún cuerpo saliente o marquesina se podrá disponer a una altura inferior a 3,00 metros sobre el nivel de la acera. En todo caso no podrá sobrepasar el plano vertical levantado desde el bordillo de la acera. Ambas condiciones deben cumplirse simultáneamente.
8. Cuando la fachada de la edificación coincida con la alineación del vial, el vuelo máximo de los cuerpos salientes, para todos los casos y ordenanzas, no deberá ser superior a 60 centímetros, siempre que no se invada la zona pública de tránsito.
9. Cuando la fachada esté retranqueada de la alineación del vial, se podrán autorizar elementos singulares tales como ascensores, chimeneas, etc., debidamente justificados e integrados en el proyecto de la edificación y en armonía con el entorno.

#### **Artículo. 1.19.- Elementos Salientes**

Son aquellas partes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de los planos de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior de la misma.

Se atenderán a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

a) Cuando la fachada coincida con la alineación del vial, los elementos salientes, tales, como aleros, cornisas y marquesinas, podrán disponerse a una altura superior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo máximo no rebase los 25 centímetros.

Los aleros de tejado podrán tener un vuelo máximo de 45 centímetros.

En el caso de que la fachada esté retranqueada, los vuelos de las marquesinas podrán extenderse hasta la alineación del vial.

b) Los elementos salientes tales como bajantes, canalones, etc., podrán situarse en fachada con la condición de no sobrepasar el plano de paramento en más de 10 centímetros, salvo casos justificados.

c) Los elementos salientes tales como molduras, imposta, zócalos, etc. podrán disponerse en el plano de fachada con un máximo de 10 centímetros.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de zona o sector, la Ordenanza Municipal y en su defecto a la regulación general que se establece en el Artículo. 1.35. de estas Normas. En cualquier caso y, salvo disposición expresa, no se podrá afectar la zona publica de transito.

### **Artículo. 1.20.- Altura reguladora máxima y número máximo de plantas**

1. La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores en cada una de las Ordenanzas de Zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura máxima y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

2. Edificios con frente a plaza.

a) Las dimensiones de la plaza no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

b) Los cruces de vías y chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

c) Se tomara como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha, de las que formen la plaza o afluyan a esta, de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza.

d) Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomara como altura reguladora la que corresponda a la plaza según se expresa en el párrafo anterior y, se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho del vial de acceso. A partir de ese punto, la altura reguladora de la edificación será la correspondiente a dicha calle. El paramento originado por la diferencia de alturas será tratado como fachada y deberá llevar huecos.

3. Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada a vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

a) 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, tal y como se define en el Artículo. 1.24. de estas Normas.

b) En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados 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.

c) En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. 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 en ninguna sección longitudinal o transversal del edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

### **Artículo. 1.21.- Criterios de medición de alturas**

1. La altura del edificio se medirá desde la rasante de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de cubierta o con la cara superior del último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.

2. Por encima de dicha altura solo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, que deberá tener una pendiente igual o inferior al 50% no pudiendo sobrepasar la altura máxima de cumbrera de 3,75 metros contados a partir de dicha altura reguladora máxima. El arranque del forjado de cubierta deberá coincidir con el alero, de forma que no se produzcan recrecidos sobre el forjado de techo de la última planta admitida.

b) En la fachada posterior, se admite una distancia máxima entre cara superior del forjado de techo de la última planta admitida y el forjado de cubierta de 1,50 metros, siempre que sea consecuencia del corte de una cubierta inclinada que cumpla las condiciones del punto anterior.

c) Por encima de la altura máxima de cubierta, solo se permitirán los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, como chimeneas, veletas, etc.

d) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, tendrán una altura máxima total de 60 centímetros.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el Artículo. 1.34. de estas Normas.

f) Los casetones de acceso a terraza, con una altura de 2,70 metros y una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la cubierta. La superficie máxima agrupada por núcleo de acceso será de 25 metros cuadrados. Asimismo, deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada e integrarse en la composición volumétrica del conjunto de la cubierta. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.

3. Los espacios interiores que pueden resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado 2.a) del presente artículo, podrán ser habitables si las dimensiones y

características de sus perímetros así lo permitieran, en cuyo caso computaran a los efectos de superficie edificada y número de viviendas.

Estos espacios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Deben plantearse, en todo caso, como ocupación de aquellos espacios que tradicionalmente estaban contruidos con tabiques conejeros, en avispero o palomeros, cuya misión era servir de soporte al tejado propiamente dicho.
- b) Las viviendas deberán cumplir todos los parámetros establecidos en esta Normas, particularmente en el número y dimensión de las estancias así como las condiciones de habitabilidad y salubridad.
- c) Para la iluminación y ventilación de estos espacios habitables, se permiten ventanas inclinadas, ubicadas en el propio plano del faldón de cubierta, y buhardillas o gateras, debiendo estas últimas quedar integradas, en cuanto a sus proporciones y dimensiones, en el entorno próximo del edificio.
- d) En todo caso podrán ubicarse en estos espacios todo tipo de instalaciones del edificio, depósitos de agua, trasteros, tendederos, etc.
- e) La cornisa de la cubierta deberá coincidir necesariamente en las fachadas con el forjado de la última planta.

#### **Artículo. 1.22.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia**

En los edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la rasante o punto de origen para la medición de la altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

##### **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 fachada, a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas. En el caso de que la longitud de la fachada sea superior a 14 metros, podrá tratarse esta como fachadas independientes.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, 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 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media de cada tramo.

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

##### **2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.**

a) Si la altura máxima 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 máximas reguladoras fueran diferentes se tomará la mayor de ellas y desde la esquina, una vez salvado el chaflán se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia máxima de 20 metros. A partir de este punto se tomará la altura menor. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

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

a) Los edificios 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) En caso de que no pueda disponerse patio interior de manzana por la proximidad entre las calles, la altura reguladora será la correspondiente a cada calle, situándose el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas.

#### **Artículo. 1.23.- Normas de edificación en ladera**

Siempre que se haya de disponer la edificación en rasantes con pendientes iguales o superior es al 20% entre la alineación del vial y el fondo de la parcela, o entre alineaciones de dos viales sensiblemente paralelos que conformen una manzana, serán de aplicación obligatoria las siguientes Normas:

1. Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamientos. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la planta baja.

2. Los muros de nivelación de tierras que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 2,50 metros por encima o por debajo de la línea de rasante. En los demás puntos en el interior de la parcela, los muros de nivelación tampoco alcanzarán altura superior a los 2,50 metros por encima o por debajo de la línea de rasante.

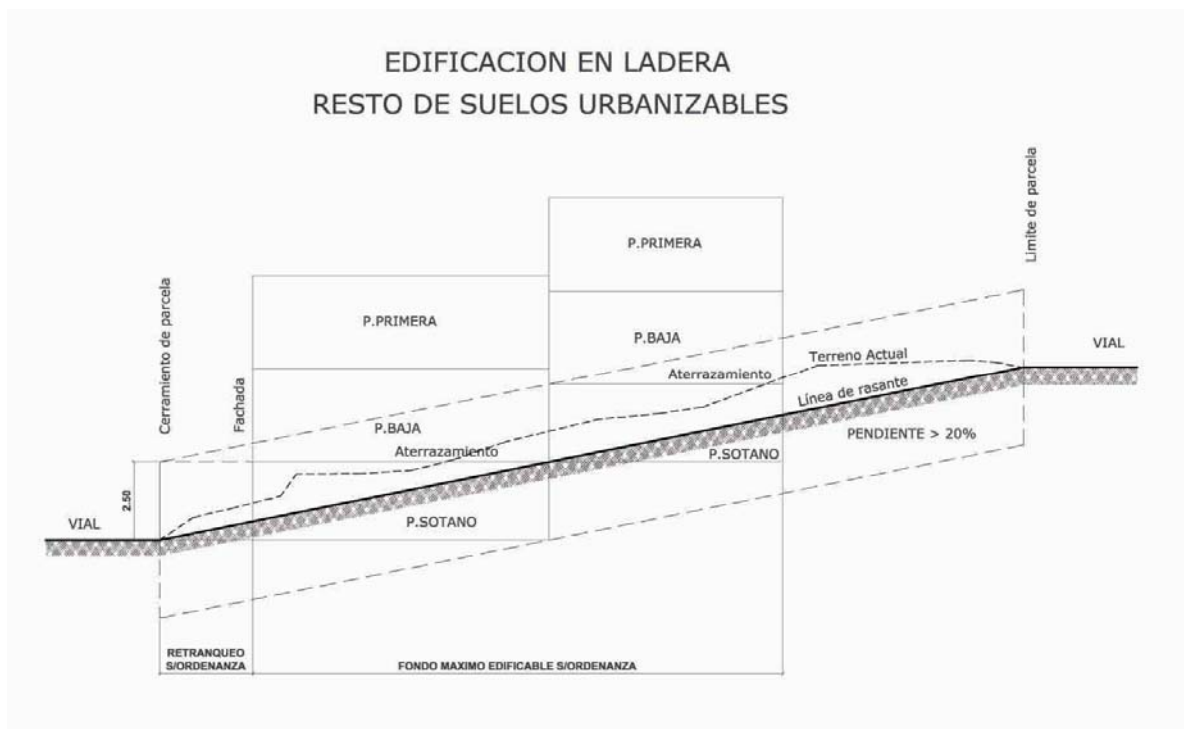
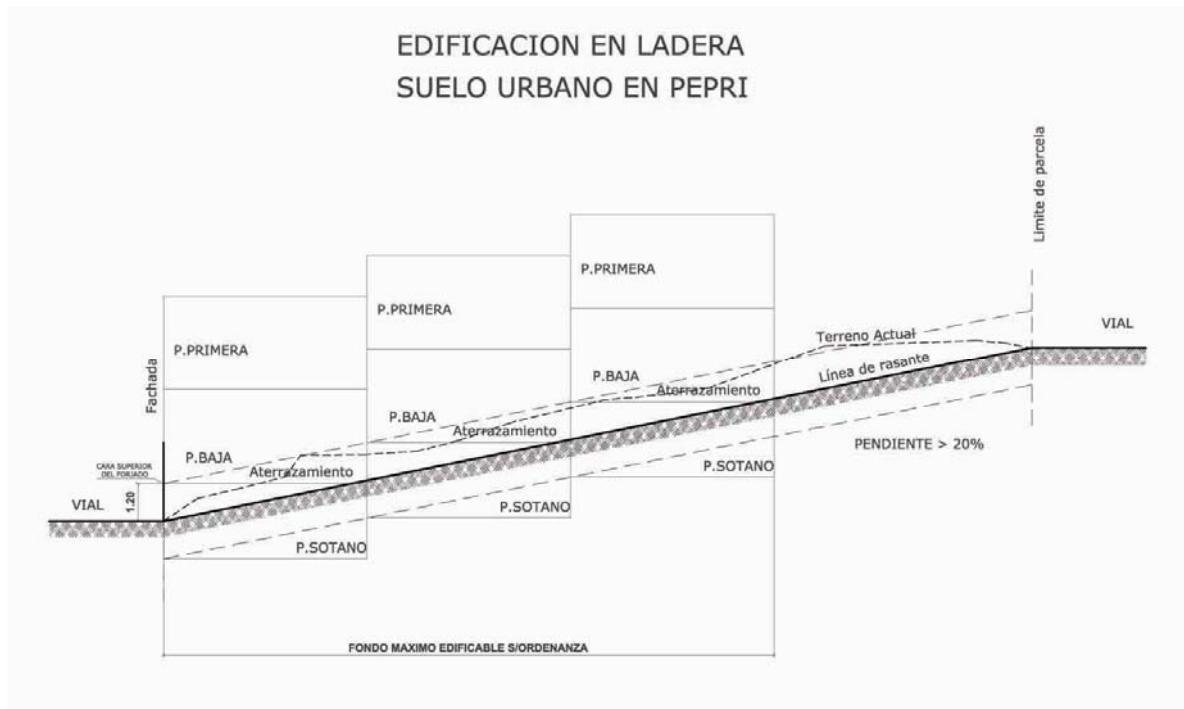
En el suelo urbano, la altura máxima no superara los 1,20 metros encima o por debajo de la línea de rasante.

3. Bajo la cota de nivelación de la plataforma a la que se refiere la edificación, sólo se permitirá el uso de garajes o instalaciones complementarias.

4. La profundidad máxima edificada para la aplicación de esta Normativa en ladera será de 25,00 metros, debiendo limitarse dicha profundidad por alineaciones de viales (rodados o peatonales) en ambos extremos de la edificación.



5. Los muros, y especialmente los de alineación a calle, deberán ser tratados como fachada, expresándose sus dimensiones y tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.
6. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas en forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa propuesta por parte del interesado, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y precomposición urbana basados en estas Normas.



### **Artículo. 1.24.- Planta Baja**

1. Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o ligeramente por encima o por debajo de esta. Esta diferencia de cota debe ser menor o igual a 1,30 metros en todos los casos, medidos a la cara superior del forjado de techo de planta sótano.
2. En los edificios que, por aplicación de la ordenanza vayan alineados a vial, la cota de referencia de la Planta Baja para cada parcela es aquella cuya solera esta situada como máximo 1,30 metros por encima o por debajo de la cota de referencia de altura reguladora del edificio. Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinara como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de la manzana.
3. Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 2,50 metros y un máximo de 5 metros cuando esta se destine a uso comercial. En cuanto al uso residencial, la que determine su Ordenanza correspondiente.
4. La altura libre mínima en Planta Baja cuando esta se destine a uso residencial será la misma que la altura mínima fijada para la Planta Alta o de piso.
5. Se permiten entreplantas interiores en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:
  - a) Uso no residencial del local donde se sitúe y acceso a la entreplanta desde el mismo local, sin posibilidad de independizarse.
  - b) Ocupación máxima del 60% de la planta del local en que se ubique. Se separara una distancia de 2 metros del muro de fachada.
  - c) La altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.
  - d) Serán computables las superficies construidas de estas entreplantas.

### **Artículo. 1.25.- Planta Sótano**

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.
2. Sin perjuicio de lo anterior, Planta Sótano es aquella enterrada o semienterrada que tenga la cara superior del forjado que la cubre a menos de 1,30 metros sobre la rasante exterior tal y como queda definida en los Artículos. 1.22. y 1.23. En caso de terreno inclinado dicha cota se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo según se establece en estas Normas.

3. Si la cara superior del forjado que cubre la planta semienterrada tiene una cota mayor de 1,30 metros respecto del terreno, dicha planta tendrá la consideración de Planta Baja, contabilizando por tanto, en todos los casos a efectos de edificabilidad.
4. El número de plantas de sótanos en cada edificación no deberá ser superior a la mitad del número máximo de plantas sobre rasante permitidas para dicha edificación, salvo casos justificados siempre que se destinen a uso de aparcamiento por necesidades específicas de la zona. En cualquier caso, el número máximo de plantas bajo rasante será de tres (3)
5. La superficie del sótano no computará edificabilidad siempre que se destine a los usos implantados en la parcela, tal y como se definen Regulación de Usos de la Normativa Urbanística del Plan debiendo además estar ligados a los usos situados en plantas superiores de la propia edificación.
6. En ningún caso se permitirán viviendas independientes en la planta sótano.
7. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.
8. La superficie de sótano computara a efectos del cálculo del número máximo de alojamientos.

#### **Artículo. 1.26.- Planta Alta**

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.
2. La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2,50 metros para toda zona o sector.

#### **Artículo. 1.27.- Ático**

1. Sólo se permite una planta ático en aquellos sectores cuyas fichas de planeamiento así lo especifiquen.
2. Tratamiento del ático.

a) La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas - excluidos los bordes de los patios -, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4,50 metros de altura.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas.

b) También podrá tratarse el ático mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas - excluidos los bordes de los patios -, con una distancia mínima de 3,00 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares.

## **CAPITULO 2.**

### **NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION**

#### **Artículo. 1.28.- Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes**

1. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

a) Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

b) Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.

c) Pasaje: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.

d) Sendero o calle peatonal: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y vehículos no motorizados.

e) Servidumbres de paso: aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.

f) Alineación de valla o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.

g) Alineación exterior de la parcela: es la línea de fachada de dicha parcela.

h) Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo el cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.

i) Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre las alineaciones de sus márgenes.

j) Anchura de calzada: es la medida lineal de su latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

k) Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

l) Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

## 2. Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las graficadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1/2.000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del Plan General y a estas Ordenanzas.

## 3. Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianeras coincidirá, salvo que se exprese lo contrario en los planos de "Alineaciones y Rasantes", con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

## 4. Cuerpos volados.

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

## 5. Movimiento de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida. Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la arista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la arista exterior de la explanación - línea de coronación de muro -, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

## 6. Alineación de parcela sometida a Ordenación Abierta.

a) La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a la Ordenanza Ordenación Abierta, será la línea de silueta del edificio definida en el Plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1/2.000.

b) La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edificación y computada como volumen en el acto de concesión de licencia.

Se excluirán sin embargo de la misma aquellos espacios abiertos de uso público o colectivo a desarrollar por el correspondiente proyecto público de urbanización, preceptivo para estructuración de estas zonas de Ordenación Abierta ya consolidadas.

## 7. Alineación de Sistemas Generales considerados por el Plan General.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometido al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que los desarrolle.

En el caso de solicitarse licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en el Plano de Alineaciones y Rasantes, complementada con las protecciones y servidumbres previstas por las Normas de este Plan General y legislación específica correspondiente.

8. Tira de cuerdas.

En aquellos casos en que se considere necesario por los Órganos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

9. Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

10. Definición de la rasante de un vial.

a) La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los Planos de Alineaciones y Rasantes a escala 1/2.000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

b) La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto Ordinario de Obras o estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

### **CAPITULO 3.**

#### **NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO**

##### **Artículo. 1.29.- Normativa de obligado cumplimiento para los edificios y sus instalaciones**

1. El Código Técnico de la Edificación, CTE, es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, según queda establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo del Ministerio de la Vivienda. El CTE da cumplimiento a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, LOE, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente.

2. El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan:

a) A las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.

b) A las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.

c) A las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.

d) En todo caso deberá comprobarse el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE cuando pretenda cambiarse el uso característico en edificios existentes, aunque ello no implique la realización de obras.

e) En caso de discrepancia entre el CTE y estas Normas de Edificación, será de aplicación el criterio más restrictivo.

### **Artículo. 1.30.- Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte**

Para facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica, permanente o circunstancial, la utilización de los bienes y servicios de la sociedad, se evitarán o suprimirán las barreras u obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento. Para ello se tendrán en cuenta las Normas establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Asimismo, e independientemente de lo establecido en el citado Decreto, a efectos de facilitar la accesibilidad a todas las personas en general, será obligatoria la construcción de ascensores en todos los edificios de nueva planta con altura igual o superior a 9 metros.

### **Artículo. 1.31.- Normas de protección de las especies silvestres ligadas al medio urbano**

En los proyectos de restauración y rehabilitación de inmuebles del casco histórico que posean al menos una pareja de *Cernícalo Primilla*, se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

a) Se evitara la coincidencia de las obras sobre las cubiertas de la edificación durante el periodo reproductor, aproximadamente de seis meses entre mediados de Febrero y final de Agosto. En los casos en que fuese absolutamente imposible, se reducirán al mínimo las molestias producidas a las parejas reproductoras.

b) Se compensará la pérdida de lugares de nidificación mediante la habilitación de nuevos nidales en el edificio en cuestión en un número igual o superior al inicial para favorecer así la recuperación de esta especie.

## **CAPITULO 4.**

### **NORMAS PARA LA EDIFICACION RESIDENCIAL**

#### **Artículo. 1.32.- Normas específicas de la edificación residencial**

Lo especificado en los apartados subsiguientes del presente artículo será de aplicación con carácter general para el uso residencial.

#### **1. Superficies útiles mínimas**

1.1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

1.2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

1.3. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

- a) Estar-Comedor.
  - En viviendas de 1 Dormitorio: 14 m<sup>2</sup>
  - En viviendas de 2 Dormitorios: 16 m<sup>2</sup>
  - En viviendas de 3 Dormitorios: 18 m<sup>2</sup>
  - En viviendas de más de 3 Dormitorios: 20 m<sup>2</sup>
- b) Cocina.
  - Si no se dispone Terraza-Lavadero: 7 m<sup>2</sup>
  - Si se dispone Terraza-Lavadero: 5 m<sup>2</sup>
- c) Terraza-Lavadero.
  - En cocinas de menos de 7 m<sup>2</sup>: 2 m<sup>2</sup>
- d) Dormitorios.
  - Simple: 6 m<sup>2</sup>
  - Doble: 10 m<sup>2</sup>
- e) Baño.
  - 4 m<sup>2</sup>
- f) Aseo.
  - 1,20 m<sup>2</sup>

#### **2. Condiciones de distribución de las dependencias**

2.1 En viviendas con un solo baño, el acceso a éste no podrá hacerse a través de la cocina, ni de los dormitorios. Si el acceso al baño se dispone a través del estar-comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas por una dependencia con doble puerta.



2.2. En viviendas con más de un baño, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo uno al menos cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

2.3 En las viviendas de un solo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

2.4. Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un lavadero y un tendedero oculto a las vistas con las superficies establecidas en el punto anterior.

En las cocinas de superficie igual o mayor de 7 metros cuadrados, se entiende incluido en ellas el lavadero.

El tendedero podrá estar situado en la cubierta del edificio.

2.5 En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, así como en programas de viviendas sometidas a algún régimen de protección, programas específicos destinados a alquiler, residencia de estudiantes, etc. no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, o estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

### **3. Pasillos y escaleras**

3.1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 85 centímetros, en el punto más desfavorable.

3.2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB +3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1m<sup>2</sup>.

b) Para alturas superiores a PB+3, las condiciones de las escaleras serán las determinadas en la Normativa de Protección contra Incendios en vigor.

c) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 centímetros, y la altura máxima de las tabicas de 19 centímetros, excepto en viviendas unifamiliares, donde permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas.

d) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,20 metros, excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser de 85 centímetros mínimo.

e) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1 metro, salvo en viviendas unifamiliares que podrá ser 85 centímetros.

f) En edificios de altura superior a 9 metros será obligatoria la instalación de ascensor.

#### **4. Iluminación y ventilación**

4.1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa desde el exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia. Se entiende por estancia cualquier dependencia habilitada de la vivienda, estando por tanto excluidos los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

4.2. Salvo en los casos especialmente consignados en las Ordenanzas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias podrán ventilarse e iluminarse a través de Patios de Ventilación.

4.3. La ventilación e iluminación por medios técnicos, sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirá en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por la Normativa vigente.

4.4. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y/o destinados a uso Comercial o de Oficinas, podrá realizarse mediante Patios de Luces, o mediante elementos técnicos que estén expresamente autorizados por la Normativa vigente, o en su defecto, de probada eficacia para asegurar las adecuadas condiciones de higiene.

4.5. Para los locales cuya actividad genere humos, olores, vapores o emanaciones molestas, deberán instalarse conductos de ventilación de uso exclusivo, y estancos, hasta la cubierta.

#### **5. Patios de Luces**

5.1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

5.2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

5.3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto (1/6) de su altura, con un mínimo de 2,00 metros para edificios de viviendas unifamiliares de hasta PB+1 y no siendo el patio mancomunado y, de un cuarto (1/4) de su altura, con un mínimo de 3,00 metros para el resto de los casos. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (metros )	Superficie mínima (metros cuadrados)
7+1,5	8
10+1,5	12
13+1,5	14
16+1,5	16
Mayor de 16+1,5	20

5.4. Los Patios de Luces a los que dan "viviendas interiores" o sean considerados como patios estructurantes de manzana, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea un medio (1/2) de la altura total del cerramiento del patio.

b) La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 6 metros medida en cualquier punto.

c) Simultáneamente a estas dos condiciones, al menos uno de los dos lados del patio tendrá una dimensión superior a la mitad de la altura de la edificación.

d) Estos patios mantendrán sus dimensiones en toda la altura del edificio (incluida la Planta Baja) debiendo disponer los accesos a las viviendas a través de la planta del patio, a cuyo efecto se proyectará un acceso directo desde la calle al patio de dimensiones mínima de 2 metros si es peatonal y 5,50 metros si es también para tránsito de vehículos, incluidas dos aceras de ancho mínimo 1,20 metros.

e) En aquellos alojamientos en los cuales la dependencia mayor ventile a través de un patio de luces, este tendrá una dimensiones mínimas tales que en el pueda inscribirse un círculo de 5 metros.

5.5. En aquellas edificaciones que no estén adaptadas al Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, o que no cuenten con ascensor, se podrán reducir las citadas dimensiones de los patios de luces siempre que se justifique técnicamente que no hay otra alternativa y que no se condenan luces, vistas, ventilación o se crean servidumbres.

5.6. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5.7. El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas,

que la mancomunidad del patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

- a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
- b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.
- c) Los Patios de Luces se podrán cubrir con elementos transparentes siempre que se garantice que la superficie de ventilación sea mayor o igual a la superficie del patio.
- d) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a 1 metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

5.8. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 4 metros.

## 6. Patios de Ventilación

6.1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar y ventilar las dependencias de las viviendas que no tienen la consideración de estancias.

6.2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.

6.3. Las dimensiones y superficies mínima obligatoria de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Ventilación (metros)	Superficie mínima (metros cuadrados)
7+1,5	5
10+1,5	7
13+1,5	9
16+1,5	11
Mayor de 16+1,5	15

6.4. Además de lo indicado anteriormente, se aplicaran las siguientes reglas:

a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio, a efectos de determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva hasta la más alta servida por él.

6.5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

6.6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la coronación de los paramentos del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

6.7. Las escaleras podrán estar iluminadas y ventiladas por lucernarios cenitales. En este caso deberá dejar un espacio libre (ojo de escalera) con una superficie libre mínima de 1,00 metros cuadrados.

6.8. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 4 metros.

## **7. Patio Tradicional**

7.1. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en las tres cuartas (3/4) partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en la planta baja a través del zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 metros pudiéndose proyectar al mismo "viviendas interiores".

7.2. Sus dimensiones serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a un medio (1/2) de la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan, con un mínimo absoluto de 6 metros. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de un medio (1/2) del diámetro antes citado con un mínimo absoluto de 3 metros.

En el caso de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual que la resultante de aplicar las condiciones anteriores.

7.3. Además de lo indicado anteriormente, se aplicaran las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

c) Los Patios tradicionales se podrán cubrir con elementos transparentes siempre que se garantice que la superficie de ventilación sea mayor o igual a la superficie del patio.

d) El pavimento del patio tradicional estará, como máximo, a 1 metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

7.4. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 4 metros.

## **8. Obras de ampliación**

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación, será de aplicación a las obras de ampliación cuando contemplen la elevación de nuevas plantas.

## **9. Viviendas de Protección**

Las viviendas sometidas a algún régimen de Protección Oficial se regirán por su normativa específica, salvo en aquellos casos en que sea compatible con la contemplada en el presente documento.

## **10. Actualización de estas Normas respecto a la legislación vigente**

Las presentes Normas de edificación residencial, responden a las existentes en el momento de redacción de este Plan General, como pautas de diseño para las viviendas de Protección publica las cuales el Plan adopta como normas mínimas para todo tipo de viviendas. Cualquier variación de aquellas normas durante el transcurso de la gestión de este Plan General, este artículo de la normativa variara, en consecuencia, sin ningún trámite de modificación de Plan General.

### **Artículo. 1.33.- Aparcamientos**

Para el uso de aparcamientos se estará a lo indicado por estas Normas en la regulación de uso de aparcamientos.

No obstante se tendrán en cuenta, además, las siguientes consideraciones:

1. Las dimensiones mínimas libres por unidad de aparcamiento serán como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,25 metros por 4,70 metros de largo (libres) y la anchura mínima de sus calles de maniobra será de 4,50 metros.

Salvo en las viviendas unifamiliares, el ancho mínimo libre del acceso principal será de 3,00 metros y la pendiente máxima de las rampas será del 20%, respetando sus tres primeros metros del acceso principal con un 5%.

La superficies mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehiculo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra etc. La superficie máxima útil será de 30 metros cuadrados por vehiculo.

En todos los casos deberá justificarse la normativa vigente para este tipo de instalaciones. Se garantizará una aireación de 15 metros cúbicos/hora por metro cuadrado de superficie.

2. Cuando se trate de actuaciones sobre una manzana completa, se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana.

3. Cuando las características de la zona hagan inviable la construcción de las correspondientes plazas de aparcamiento, por tratarse de calles peatonales, calles de ancho inferior a los 4,50 metros, o solares con una superficie inferior a 200 metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá exigir que estas se sitúen en una unidad básica de aparcamientos creada para tales casos, quedando constancia registral de la afección de dichas plazas, o bien adoptar soluciones de carácter global cuyo coste, en su parte proporcional, se repercuta sobre los beneficiarios.

4. El uso de aparcamiento no podrá alterarse en ningún caso. Los aparcamientos que excedan del número de aparcamientos obligatorios en Planta Baja contabilizarán como superficie construida

5. La entrada al aparcamiento podrá proyectarse unida a la entrada o portal de la vivienda, dentro de una única unidad de diseño, con un ancho mínimo de 5,50 metros, incluidas dos aceras peatonales de 1,20 metros.

Se permiten los edificios destinados a aparcamientos, en base a una propuesta justificada por la propiedad, debiendo cumplir los criterios de "composición y modulación" y "condiciones de ejecución o edificación" que se establecen para el uso residencial, así como todas las condiciones impuestas por la legislación específica y por estas normas de regulación del uso de aparcamientos. No obstante este uso no estará delimitado por el fondo edificable establecido para el uso residencial admitiéndose asimismo la posibilidad de superar el número de plantas siempre y cuando se conserve la altura máxima reguladora. La altura libre de Planta Baja tendrá un máximo de 4,50 metros y la altura libre de los planos superiores no deberá ser inferior a 2,25 metros. En todo caso la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima permitida. La dimensión mínima por unidad de aparcamiento será de 2,25 x 4,70 metros (libres), y la anchura mínima libre de sus calles de distribución será de 5 metros. El ancho mínimo del acceso principal será de 4,50 metros y la pendiente máxima de las rampas será del 20%, respetando sus tres primeros metros del acceso principal con un 5%. En todos los casos deberá justificarse la normativa vigente para este tipo de instalaciones. Se garantiza una aireación de 15 metros cúbicos/hora por metro cuadrado de superficie.

6. El número de plantas bajo rasante en cada edificación no deberá ser superior a la mitad del número máximo de plantas sobre rasante permitidas para dicha edificación, salvo casos justificados siempre que se destinen a uso de aparcamiento por necesidades específicas de la zona. En cualquier caso, el número máximo de plantas bajo rasante será de tres (3)

7. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida según se establece en el decreto 292/2009 de 7 de julio, que cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.
- b) Los accesos de peatones a estas plazas reunirán las condiciones establecidas para itinerarios peatonales.
- c) Estarán señalizadas con el Símbolo Internacional de Accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.
- d) Sus dimensiones mínimas serán las establecidas en la normativa en vigor (decreto 292/2009 de 7 de julio).

#### **Artículo. 1.34.- Elementos técnicos de las instalaciones**

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, climatización, energía solar, acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta y elementos de soporte para el tendido de ropa.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Los elementos técnicos de las instalaciones que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de edificación y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio, integrando armónicamente dichos elementos en la volumetría del edificio
- b) Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.
- c) En las edificaciones existentes y en aquellas en las que por motivos justificados no se hayan previsto espacios para ubicación de compresores de aire acondicionado, estos podrán ubicarse (siempre que se cumplan las condiciones de seguridad necesarias) en:
  - Dentro del solero del balcón de la vivienda, oculto tras la barandilla.
  - Tras una rejilla enrasada con la fachada y pintada de igual color que la misma.
  - En lugares interiores de la edificación, ocultos desde la vía pública.

#### **Artículo. 1.35.- Anuncios**

En ausencia de normas específicas de zona u ordenanza municipal, los anuncios se atenderán a las siguientes normas generales:

Los anuncios y rótulos comerciales de publicidad informativa de los locales se diseñarán de forma integrada con el edificio y sin ocultar sus elementos arquitectónicos. Cumplirán las siguientes condiciones:

1. Anuncios que no sobresalgan del plano de fachada más de su espesor y nunca más de 20 cm. Se regula su colocación en función de su colocación en el edificio:



a) En planta baja:

- No luminosos: se situaran preferentemente en los huecos de los edificios.
- Luminosos: estarán constituidos a base de cinta de neón limpia o letra suelta cajeadada con iluminación interior.

b) En plantas altas:

- No luminosos: se limita su colocación en antepechos de balcones y letra de tamaño máximo de 30 centímetros de altura.
- Luminosos: se autorizan exclusivamente en primera planta a base de cinta de neón limpia o letra cajeadada suelta.

2. Banderines o anuncios colocados perpendicularmente al plano de fachada.

- Solo se permite su colocación en las plantas bajas. La altura mínima del banderín sobre la rasante de la acera será de 2,75 metros. Su dimensión máxima en altura será de 1 metro con un saliente máximo de 50 centímetros.

## **TITULO II. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION**

### **CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo. 2.1.- Definición y ámbito**

Las "Ordenanzas de la Edificación" que a continuación se especifican para cada zona serán de obligado cumplimiento y complementan las determinaciones expresadas por la normativa general de este Plan. Las alturas y la edificabilidad tendrán carácter de máximo y en los casos que expresamente lo indique la ordenanza también carácter de mínimos.

Sus ámbitos y delimitaciones se expresan en los planos de "Calificación" del Plan a escala 1/2.000 (para el suelo urbano) y en los planos de Clasificación a escala 1/50000 y 1/20000 (para el suelo no urbanizable), así como las áreas sometidas a figuras de planeamiento y operaciones de distribución de cargas y beneficios con sus fichas correspondientes, en las que se indican las ordenanzas de edificación para su desarrollo.

#### **Artículo. 2.2.- División por Zonas**

1. El suelo Urbano se regula estableciendo las siguientes Zonas a efectos de aplicación de normativa específica:

CONJUNTO HISTORICO, PEPRI Y CATALOGO  
ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC)  
ZONA DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL POPULAR (RP)  
ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA)  
ZONA DE CIUDAD JARDIN (CJ)  
ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)  
ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)  
ZONA DE INDUSTRIA EN SUELO RESIDENCIAL (IND-1)  
ZONA DE INDUSTRIA MEDIA (IND-2)  
ZONA DE GRANDES INDUSTRIAS (IND-3)  
ZONA DE INDUSTRIAS SINGULARES (IND-4)  
ZONA DE ESTACIONES DE SERVICIO (IND-ES)  
ZONA DE TERCARIO (TE)  
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EQ)  
ZONA VERDE PRIVADA  
NUCLEOS ANEJOS (NA)

A los efectos de precisar la normativa de aplicación a cada Zona, se dividen estas en subzonas que se diferencian por variaciones en el valor de algunos parámetros de la ordenación y la edificación, y por prescripciones particulares acordes con sus características

urbanísticas diferenciales. Las subzonas se describen en el capítulo correspondiente a cada Zona.

3. En el suelo no urbanizable

NORMAS PARTICULARES PARA LAS EDIFICACIONES PROTEGIDAS DEL MEDIO RURAL  
NORMAS DE LA EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE

**Artículo. 2.3.- Ordenanzas de la edificación y usos**

Las Normas contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

### **TITULO III. CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO PEPRI Y CATALOGO**

#### **Artículo. 3.1.- Conjunto Histórico de Antequera. Ámbito y normas de aplicación**

1. El Plan General incluye en sus Planos de Ordenación el perímetro del Conjunto Histórico-artístico de Antequera y su ampliación según figuran en el Anexo de la declaración de BIC según Resolución de 9 de septiembre de 1982 del Mº de Cultura (BOE nº 276)
2. Cualquier actuación que haya de realizarse en el ámbito del conjunto histórico que no este contenida en la delimitación del PEPRI no podrá llevarse a cabo sin la autorización de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

#### **Artículo. 3.2.- Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catalogo del centro histórico de Antequera. Ámbito y normas de aplicación**

1. El ámbito de la Zona denominada PEPRI es el delimitado por el *Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catalogo del Casco Histórico de Antequera*. El Plan General incluye en sus Planos de Ordenación el perímetro de la delimitación del PEPRI según figura en el cuerdo de aprobación del mismo de 5 de octubre de 1993 (BOP nº 215, 12/11/1993)

Las normas de aplicación para cualquier actuación que haya de realizarse en el ámbito del Plan Especial y Catalogo serán las que establezca el *Texto Refundido del PEPRI y Catalogo*.

#### **Artículo. 3.3.- Régimen de autorizaciones**

En las obras que afecten a bienes patrimoniales será de aplicación las medidas establecidas en el artículo 38. de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía:

- a) No se podrán demoler inmuebles inscritos en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Excepcionalmente se admitirán demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación sobre estos inmuebles, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
- b) Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
- c) Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico, que no estén inscritos individualmente en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

## **TITULO IV. ORDENANZAS DE ZONA**

### **CAPITULO 1 ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC)**

#### **Artículo. 4.1.- Definición y objetivos**

Comprende las áreas de extensión del casco histórico y del ensanche de la ciudad que se han desarrollado tradicionalmente en manzana cerrada con viviendas plurifamiliares entre medianeras, donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental. La edificación se dispone alineada a vial y adosándose por sus medianeras, configurando manzanas de tipos diferentes según el parcelario. La ordenanza de esta Zona, reconoce y consolida dicho proceso edificatorio permitiendo y regulando la renovación de la edificación y mantiene los parámetros ordenadores heredados del planeamiento anterior.

Esta Ordenanza se aplica a todas las extensiones residenciales de los bordes del Casco Histórico que se han configurado como tramos de ciudad ordenados por las retículas clásicas de los "ensanches" producidos por los Planes de Alineaciones.

Se contempla, asimismo, la posibilidad de introducir esta tipología en los sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto de que la edificación, alineada a vial, refuerce el carácter ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

#### **Artículo. 4.2.- Delimitación y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en los planos de Calificación del Plan con la denominación (MC)

#### **Artículo. 4.3.- Condiciones de ordenación**

##### 1. Parcelación

- a) Será edificable toda parcela de las existentes en el actual catastro de urbana.
- b) Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, la parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:
  - Superficie mínima: 120 metros cuadrados

- Longitud mínima de fachada a vial: 6,00 metros
- Fondo mínimo de parcela: 9,00 metros

c) En parcelas de superficie superior a 1.000 metros cuadrados será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante.

## 2. Edificabilidad neta.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de los parámetros y normas de composición expresados en el presente Capítulo.

## 3. Alineaciones.

- a) La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial.
- b) Las alineaciones vienen definidas en los planos de Alineaciones y Rasantes del Plan. En su caso será necesario Expediente de Alineaciones.
- c) Por motivos de composición de las fachadas y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial con las siguientes condiciones:

En las nuevas zonas calificadas por este plan se permiten retranqueos de la edificación en plantas superiores a la baja, siempre que sirvan como terrazas entrantes y que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados de los muros medianeros colindantes. En todo caso, la profundidad de este retranqueo será, como máximo, igual o menor que la altura libre entre plantas y la anchura del propio retranqueo.

## 4. Profundidad máxima edificable.

En el ámbito de la presente zona, serán los Estudios de Detalle los que fijaran en cada caso unas alineaciones interiores o profundidad máxima edificable.

En los demás casos, cuando este parámetro no venga expresamente fijado, se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado 5 siguiente.

## 5. Ocupación máxima de parcela.

- a) El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será del 100% en Planta Baja y del 85% en las Plantas Altas.
- b) Excepcionalmente, en parcelas que den fachada a viales opuestos, cuya longitud de fachada sea igual o inferior a 8,00 metros y su profundidad – igual o inferior a

15,00 metros – no permita concebir la existencia de un Patio de Luces o de un patio de manzana, la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100%.

c) Igualmente, en los casos de parcelas de dimensiones inferiores a 120 metros cuadrados, la ocupación podrá ser del 100% en todas sus plantas.

#### Artículo. 4.4.- Condiciones de la edificación

##### 1. Altura máxima y número de plantas.

a) En el ámbito de esta zona, el número máximo de plantas viene especificado en el listado de calles que se detalla en el Artículo 169 de estas Normas, según altura correspondiente a cada calle o tramo de calle.

Las alturas en metros vienen determinadas en la tabla siguiente.

b) Se fijan las siguientes alturas, máxima y mínima según plantas.

	Altura Máxima (metros)	Altura Minima (metros)
Planta Baja	4,50	2,50
Planta Alta	3,50	2,50

c) La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad al número máximo de plantas.

d) En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal, la que de a la vía de mayor anchura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura una vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 15,00 metros desde el chaflán de la esquina. A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. El parámetro originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos separándolos al menos 3,00 metros del linde medianero.

e) En los casos no indicados expresamente se estará a lo dispuesto en el Artículo 21 de estas Normas.

f) Para la posible aplicación de esta ordenanza en nuevos sectores de extensión de la ciudad, el número de plantas edificables vendrá regulado por la anchura de los viales a que el edificio de fachada, conforme a la siguiente relación:

Anchura del vial (metros)	Nº Máximo de Plantas	Altura Máxima (metros)
Hasta 7	PB+2	10
Mas de hasta 10	PB+3	13,50
Mas de 10 hasta 15	PB+4	16,50
Mas de 15 hasta 20	PB+5	19,50
Mas de 20	PB+6	22,50

Sobre lo anteriormente expuesto prevalecerá lo especificado en la Ficha de las diferentes actuaciones urbanísticas.

#### **Artículo. 4.5.- Condiciones de uso**

Solo se admiten los siguientes usos:

a) Uso pormenorizado:

- Residencial plurifamiliar y unifamiliar

b) Usos compatibles:

- Industria exclusivamente de 1ª Categoría.
- Terciario.
- Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios).
- Aparcamiento, servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

#### **Artículo. 4.6.- Aparcamientos y garajes en los edificios**

1. A los edificios plurifamiliares será obligatorio dotarlos de aparcamientos para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por vivienda y un aparcamiento por cada 75 metros cuadrados de locales comerciales.

2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.

3. Los aparcamientos se permiten solamente en la planta sótano y en la planta baja, excepción hecha de los edificios con uso exclusivo destinado a aparcamiento, donde se dedicarán todas las plantas a dicho uso, a excepción de la planta de cubierta.

4. En lo no indicado expresamente se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 de estas Normas.

#### **Artículo. 4.7.- Condiciones estéticas particulares**

Para garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, en cuanto a la composición y modulación de huecos de fachadas, accesos y patios, se dictan las siguientes directrices, exceptuándose los grandes edificios de equipamientos y construcciones singulares que exigen criterios particulares en su diseño y composición.



1. Los huecos de fachada, incluidos los de la Planta Baja, se diseñarán conjuntamente como una unidad global integrada en el proyecto, con el fin de controlar y cualificar el diseño arquitectónico del conjunto del edificio.

2. Los proyectos de edificación deberán ir acompañados de un estudio que justifique su integración con la composición y estilo de los edificios colindantes siempre que el entorno lo aconseje o requiera.

## **CAPITULO 2**

### **ZONA DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL POPULAR (RP)**

#### **Artículo. 4.8.- Definición y objetivos**

1. Con esta calificación se comprende una serie de conjuntos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, que bajo su diversidad de formas y estilos, presenta una gran similitud en los parámetros de composición interna, lo que permite asimilarlos a un mismo tipo edificatorio que no es otro que el de la vivienda tradicional popular autoconstruida. Este tipo de edificación se produce en el núcleo urbano de Antequera en pequeñas zonas de expansión de los años de posguerra, en los núcleos urbanos menores y en los núcleos rurales diseminados.

2. La característica principal de esta zona es la ausencia de planificación urbanística, produciéndose en estas áreas un tipo de ordenación muy similar al tradicional musulmán andaluz de siglos atrás, en el que la calle todavía ocupa un lugar protagonista como espacio de convivencia e intercambio, confiriendo al ambiente urbano una acusada personalidad. Las viviendas son de una, dos plantas y hasta tres plantas, medianeras, con alineación a vial rigurosa, con alto porcentaje de ocupación de la parcela y dejando un espacio libre en la mayoría de los casos para un patio trasero de ventilación y servicio. En algunos casos, se deja un pequeño jardín delantero o perimetral.

3. El objeto de las Normas de esta Zona, es mantener estos sectores en el tejido urbano, reconociéndolos en su individualidad y condiciones diferenciales, propiciando en algunos casos un controlado aumento del volumen edificado que, sin pérdida de sus señas de identidad, ofrezca los necesarios incentivos para su revitalización y mantenimiento.

La conservación del ambiente urbano debe abordarse desde el mantenimiento de los invariantes tipológicos como son el parcelario, alineaciones, ocupación y alturas, con especial cuidado en la relación edificado-vacío de las parcelas. Se deberán ajustar los criterios estéticos en el sentido no de mimetizar la arquitectura tradicional sino el de evitar la aparición de elementos disonantes e innecesarios en los ambientes existentes.

4. Por su homogeneidad arquitectónica y calidad ambiental merecen especial atención los núcleos de Los Llanos construido en los años 70 como poblado de colonización, Bobadilla con origen en un antiguo señorío y Cañada Pareja y Cortijo León con origen en asentamientos rurales ligados a la explotación agraria. Estos núcleos, aun de orígenes fundacionales diversos denotan una intención de autosuficiencia en el momento de su ejecución. Se entiende que la conservación de la vitalidad urbana en estos núcleos no

puede realizarse sin la necesaria renovación, adecuación a nuevos usos y conceptos de vivienda, por lo que es necesario potenciar su reutilización prestando especial atención a la no alteración de sus elementos tipológicos característicos.

#### **Artículo. 4.9.- Delimitación y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en los planos de Calificación del Plan con la denominación (RP)

#### **Artículo. 4.10.- Condiciones de ordenación**

##### 1. Parcelación.

- a) Será edificable toda parcela de las existentes en el actual catastro de urbana.
- b) La unidad máxima de actuación edificatoria será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva de éste Plan General.
- c) Se permitirán agrupaciones de dos ó más parcelas siempre y cuando se justifique adecuadamente la oportunidad de ello.
- d) En los núcleos de Los Llanos, Cañadas de Pareja, Cortijo León y Bobadilla se prohíbe la agregación o segregación de las parcelas existentes, excepto que estos actos tuvieran por finalidad restituir las condiciones originales de la parcelación.
- e) Si se trata de operaciones permitidas de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, la parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:
  - Superficie mínima: 70 metros cuadrados
  - Longitud mínima de fachada a vial: 6 metros
  - Fondo mínimo de parcela: 9 metros
- e) En parcelas de superficie superior a 1.000 metros cuadrados será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano.

Para parcelas menores de 1.000 metros cuadrados que presenten problemas de composición internos, la propiedad podrá redactar Estudio de Detalle que resuelva los objetivos enumerados en el párrafo anterior.

## 2. Edificabilidad neta.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de los parámetros y normas de composición expresados en el presente Capítulo.

## 3. Alineaciones.

- a) La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial.
- b) Las alineaciones vienen definidas en los planos de Alineaciones y Rasantes del Plan General. En su caso será necesario Expediente de Alineaciones.
- c) Las alineaciones de edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente.
- d) Las alineaciones son obligatorias sin posibilidad de retranqueo.

## 4. Separación a Linderos.

- a) Al ser una tipología de edificación adosada a medianeras, se prohíbe la separación a linderos laterales.
- b) En el caso de apertura de huecos en la fachada posterior de la edificación, esta se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un tercio de la altura máxima del plano de fachada posterior, con una dimensión mínima de 3 metros.

## 5. Profundidad máxima edificable.

- a) La profundidad máxima edificable se fija en 18 metros medidos desde la alineación de fachada de la edificación. Asimismo, en caso de existencia de doble alineación, la profundidad máxima edificable se medirá también desde la alineación de fachada.
- b) En caso de parcelas de profundidad superior, la profundidad máxima edificable quedará determinada, en cada caso, por el Ayuntamiento, previa propuesta del interesado y, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.
- c) En actuaciones de rehabilitación sobre edificios actualmente existentes, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

## 6. Ocupación máxima.

- a) La ocupación máxima permitida en Planta Baja será del 100%. La ocupación máxima en Plantas Altas será del 85%.

b) Excepcionalmente, la limitación de ocupación del 85 % en plantas altas no será aplicable a parcelas de características especiales: parcelas menores de 70 m<sup>2</sup>, parcelas en esquina o parcelas que den fachada a viales opuestos y cuya profundidad sea inferior a 10 metros, en todas ellas la ocupación podrá ser del 100% en todas las plantas.

c) Para el uso de aparcamiento se permitirá una ocupación del 100% en todas las plantas, salvo los huecos propios de ventilación, iluminación, etc. y no será aplicable la limitación de fondo máximo de 18 metros.

d) En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc., siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para Patio de Luces.

e) En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), solo se permitirán construcciones en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, que tenga que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre y cuando la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas de que en ella se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan, con un mínimo absoluto de 6 metros.

#### **Artículo. 4.11.- Condiciones de la edificación**

##### **1. Altura edificable.**

a) En el ámbito de esta zona, el número máximo de plantas viene especificado en el listado de calles que se detalla en el Artículo 4.80 de estas Normas, según altura correspondiente a cada calle o tramo de calle.

b) Se fijan las siguientes alturas libres máximas y mínimas según plantas:

	Altura Máxima (metros)	Altura Mínima (metros)
Planta Baja	3,50	2,50
Planta Alta	3,50	2,50

c) En los núcleos diseminados, pedanías y en aquellas zonas en donde no lo especifique el listado de calles, la altura máxima será de PB + 1 con un total de 7 metros de altura medido de acuerdo con los criterios establecidos en las Normas Generales.

d) La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

e) En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considerara fachada principal, la que de a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura una vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 10 metros desde el chafalán de la esquina. A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. El parámetro originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos separándolos al menos 3 metros del linde medianero.

f) Las alturas de Plantas Bajas y Altas deberán adaptarse a la de los inmuebles colindantes.

#### **Artículo. 4.12.- Condiciones estéticas particulares**

En el ámbito de esta zona, las nuevas edificaciones se adaptaran a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso, similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza.

En particular, se establecen las siguientes condiciones:

##### **1. Materiales de fachada**

Se permiten los materiales tradicionales utilizados con las limitaciones siguientes:

- Se prohíbe la fachada parcial o totalmente alicatada.
- Se recomienda el uso de revocos con pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales propios del lugar.
- Se admiten los zócalos tratados con revoco, ladrillo de superficie plana no vidriado, y piedra natural, quedando prohibidos los aplacados de azulejo.
- La cerrajería de huecos será a base de perfiles metálicos pintados o lacados en los tonos tradicionales o de madera también pintada en los tonos tradicionales, o en su color natural. Se prohíben los tonos brillantes y los anodizados o similares.
- Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metales pintados. En caso de utilizarse persianas enrollable, el tambor nunca quedara visto ni sobresaldrá del plano de fachada.
- Los locales comerciales tendrán su fachada terminada con el resto de la obra. En el proyecto deberán venir representados los cerramientos de locales comerciales.

2. Las modificaciones de fachada en las zonas de planta bajas no residenciales deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

##### **3. Cuerpos salientes**

No se permitirán fuera de las alineaciones cuerpos volados cerrados.

##### **4. Cubiertas**

a) Las cubiertas serán inclinadas.

- \* La pendiente máxima admisible será de treinta y cinco grados (35°)

- \* Como material de cubrición se recomienda la teja curva tradicional en su color natural.
- \* Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar así como los acabados con láminas asfálticas.
- \* Las aguas pluviales se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado o a la calle. Las bajantes no se recomiendan vistas. En caso de serlo, se recomiendan en planta baja embutidas dentro del paramento de fachada. Los canalones y bajantes vistos serán de cinc o de chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente el fibrocemento y los plásticos.

b) Se prohíben las buhardillas y los lucernarios en castilletes sobre la línea de cumbrera.

c) Las azoteas solo se permitirán en la segunda crujía.

#### **Artículo. 4.13.- Condiciones de uso**

Solo se admiten los siguientes usos:

a) Uso pormenorizado:

- Residencial plurifamiliar y unifamiliar
- En el régimen de propiedad horizontal, el número máximo de alojamientos por parcela será de uno por cada 80 metros cuadrados construidos.
- Para el cálculo del número máximo de alojamientos, no computaran la superficie de techo construida bajo cubierta ni la del sótano.

b) Usos compatibles:

- Industria exclusivamente de 1ª Categoría.
- Terciario (excepto centros comerciales).
- Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios).
- Aparcamiento, servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

#### **Artículo. 4.14.- Aparcamiento y garajes en los edificios**

a) Las edificaciones de uso residencial plurifamiliar deberán dotarse de aparcamiento para vehículos dentro de la propia parcela, a razón de un mínimo de una plaza por vivienda y de una plaza por cada 100 metros cuadrados de local comercial.

b) Cuando las características de la zona hagan inviable la construcción de las correspondientes plazas de aparcamiento se estará a lo dispuesto en el Artículo. 1.33.3 de estas Normas

Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.

Los aparcamientos solo se permiten en Planta Baja y en Planta Sótano, salvo en edificio de uso exclusivo en los cuales se permitirán en todas las plantas a excepción de la cubierta.

En las pedanías y núcleos urbanos anejos se prohíben los edificios de uso exclusivo de aparcamiento.

### **CAPITULO 3**

#### **ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA**

#### **(OA)**

#### **SECCION 1ª.**

#### **DEFINICION Y SUBZONIFICACION**

##### **Artículo. 4.15.- Definición y Objetivos**

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano y zonas de extensión procedentes del planeamiento parcial, en su mayor parte consolidados y urbanizados mediante ordenación abierta de edificios de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados. Este tipo de ordenación se produce en el núcleo urbano de Antequera en las áreas que conforman el ensanche mas reciente de la ciudad.

El objetivo principal de esta ordenanza es, reconocer este modelo de ordenación existente y, al mismo tiempo, poner límites precisos a la altura de la edificación para reconducir el perfil urbano de la ciudad y su adecuada relación con el espacio público y viario.

##### **Artículo. 4.16.- Delimitación y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en los planos de Calificación del Plan con la denominación (OA). Se establecen dos subzonas: OA y OA-PN.

#### **SECCION 2ª.**

#### **ORDENACION ABIERTA (OA)**

##### **Artículo. 4.17.- Condiciones de ordenación y edificación**

###### **1. Parcelación**

a) No se establece superficie mínima de parcela, pudiendo construirse cualquier parcela, siempre que se cumplan las restantes condiciones de ordenación contenidas en esta Ordenanza.

b) Si se trata de nuevas operaciones de parcelación, reparcelación y segregación, los valores mínimos que deben de cumplir las parcelas destinadas a usos distintos del de equipamiento comunitario, son los siguientes:

- Superficie mínima: 1.000 metros cuadrados
- La parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 20 metros.

## 2. Edificabilidad Neta

La edificabilidad máxima neta sobre parcela no podrá ser superior a 2,50(m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

## 3. Ocupación

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 50% de su superficie en todas las plantas del edificio.

## 4. Altura edificable

a) La altura máxima viene dada por el número de plantas que se especifica en el listado de calles que se detallan en el Artículo 169 de estas Normas, según altura correspondiente a cada calle o tramo de calle. En aquellas zonas en donde no lo especifique el listado de calles, la altura máxima será de P.B. + 4 con un total de 15,50 metros de altura medido de acuerdo con los criterios establecidos en las Normas Generales.

b) La altura mínima permitida se obtendrá restándole una planta a la altura máxima permitida. Se exceptúa de esta regla los edificios destinados a equipamiento comunitario.

c) Se fijan las siguientes alturas libres, máximas y mínimas, según plantas:

	Altura Máxima (metros)	Altura Mínima (metros)
Planta Baja	4,50	2,50
Planta Alta	3,50	2,50

## 5. Alineaciones

a) Posición respecto a la alineación obligatoria

En el supuesto de renovación de edificios previamente existentes a la aprobación definitiva de este Plan General, se respetarán las señaladas en los planos de Alineaciones y Rasantes del mismo.

b) Posición respecto a la alineación no vinculante.

En las actuaciones de importancia o de posible conflicto con el entorno, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle previo a la solicitud de licencia. La edificación podrá adosarse o no a la alineación no vinculante.



## 6. Separación a linderos privados

- a) La nueva edificación guardara una distancia a los linderos de parcela igual o superior a la mitad de su altura.
- b) La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en los siguientes casos:
  - b.1. Cuando se trate de parcelas enclavadas en estructuras parcelarias en que alguna de las construcciones colindantes ya sea medianera.
  - b.2. Cuando se trate de edificaciones adosadas de un proyecto unitario.
  - b.3. Cuando exista acuerdo formal entre propietarios de parcelas colindantes que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- b) En el interior de la parcela y, cuando se trate de varios bloques, la nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a la altura H del edificio más alto. Esta separación podrá reducirse en los supuestos contemplados en el epígrafe b del apartado 7 de este artículo.

## 7. Separación entre edificios dentro de una misma parcela

- a) La separación entre los planos de fachada será igual o superior a mayor de sus alturas, con un mínimo de 6 metros.
- b) Podrá reducirse la separación a un tercio ( $H/3$ ) de la altura del edificio mayor, con mínimo de 4 metros en los siguientes supuestos:
  - b.1. Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
  - b.2. Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

## 8. Tipología edificatoria

En las zonas de aplicación de ésta Ordenanza se permitirán edificaciones aisladas con espacios libres perimetrales, edificaciones adosadas, alineadas, retranqueadas o no respecto a la vía pública, formando hileras, manzanas cerradas o semiabiertas. Se admitirán patios abiertos a fachada.

### **Artículo. 4.18.- Condiciones de uso**

Solo se admiten los siguientes usos:

- a) Uso pormenorizado:

- Residencial plurifamiliar

b) Usos compatibles:

- Industria exclusivamente de 1ª Categoría.
- Terciario.
- Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)
- Aparcamiento, servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

#### **Artículo. 4.19.- Aparcamientos y garajes en los edificios**

- a) Será obligatoria la dotación de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de una plaza por vivienda, y de una plaza por cada 75 metros cuadrados de locales comerciales.
- b) Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano
- c) Los aparcamientos se permiten solamente en la Planta Baja y Planta Sótano, a excepción de los edificios con uso exclusivo de aparcamiento, en los que se podrán dedicar todas las plantas a dicho uso a excepción de la planta de cubierta.

#### **Artículo. 4.20.- Condiciones estéticas particulares**

- a) Se cumplirán las condiciones relativas al diseño de los edificios indicadas en el presente Plan.
- b) La longitud máxima de fachada de un edificio no podrá superar los 70 metros en la subzona OA, sin incluir los cuerpos salientes y vuelos permitidos.
- c) La edificación será inscribible en un círculo de diámetro igual o inferior a 100 metros.
- d) Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardines, instalaciones deportivas o aparcamientos en superficie, en éste último caso la zona contará con arboleda frondosa. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un 50% de su superficie.
- e) La composición de la edificación, materiales, color, tratamiento y diseño son libres en el ámbito de aplicación de ésta Ordenanza.

## **SECCION 3ª.**

### **ORDENACION ABIERTA PARQUE DEL NORTE (OA-PN)**

#### **Artículo. 4.21.- Condiciones de ordenación y edificación**

##### **1. Parcelación**

- a) No se establece superficie mínima de parcela, pudiendo construirse cualquier parcela, siempre que se cumplan las restantes condiciones de ordenación contenidas en esta Ordenanza.
- b) Si se trata de nuevas operaciones de parcelación, reparcelación y segregación, los valores mínimos que deben de cumplir las parcelas destinadas a usos distintos del de equipamiento comunitario, son los siguientes:

- Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>

##### **2. Edificabilidad Neta**

La edificabilidad máxima neta sobre parcela no podrá ser superior a 4,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

En las parcelas residenciales que lindan con el muro de EROSKI, límite del sector, se permitirá el adosamiento al muro de la edificación en planta baja. Si el uso fuera de alineación que se propone en dicha planta baja se destina a aparcamientos y trasteros no computará a efectos de edificabilidad.

##### **3. Ocupación máxima**

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 65%, excepto en las parcelas residenciales que lindan con el muro de EROSKI, límite del sector en donde se fija una ocupación sobre parcela neta del 100% de su superficie en planta baja y del 65% en el resto de plantas del edificio.

##### **4. Altura edificable**

- a) La altura máxima viene dada por el número de plantas que se especifica en el listado de calles que se detallan en el Artículo 169 de estas Normas, según altura correspondiente a cada calle o tramo de calle. En aquellas zonas en donde no lo especifique el listado de calles, la altura máxima será de P.B. + 6 con un total de 22.50 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las Normas Generales.
- b) La altura mínima permitida se obtendrá restándole una planta a la altura máxima permitida. Se exceptúa de esta regla los edificios destinados a equipamiento comunitario.
- c) Se fijan las siguientes alturas libres, máximas y mínimas, según plantas:

	Altura Máxima (m)	Altura Mínima (m)
Planta Baja	4,5	2,5
Planta Alta	3,5	2,5

La altura libre de planta baja podrá reducirse a 2,70 m. en el caso de vivienda.

## 5. Alineaciones

- a) Posición respecto a la alineación obligatoria.

Las alineaciones obligatorias son las fijadas en el plano de alineaciones del plan parcial. En el supuesto de renovación de edificios previamente existentes a la aprobación definitiva de este Plan General, se respetarán las señaladas en los planos de Alineaciones y Rasantes del mismo.

- b) Posición respecto a la alineación no vinculante.

En las actuaciones de importancia o de posible conflicto con el entorno, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle previo a la solicitud de licencia. La edificación podrá adosarse o no a la alineación no vinculante.

## 6. Separación a linderos privados

- a) Se permitirán adosamientos entre edificios a linderos privados. En caso de separarse del lindero privado la distancia será de  $H/2$ .
- b) La nueva edificación guardará una distancia a los linderos traseros de parcela igual o superior a la mitad de su altura, si bien en planta baja se permitirá el adosamiento a lindero trasero en las parcelas residenciales que lindan con el muro de EROSKI, límite del sector.
- c) En el interior de la parcela y, cuando se trate de varios bloques se permitirá el adosamiento entre ellos. En caso de separarse la nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a la altura  $H$  del edificio más alto. Esta separación podrá reducirse en los supuestos contemplados en el epígrafe b del apartado 7 de este artículo.

## 7. Separación entre edificios dentro de una misma parcela

- a) La separación entre los planos de fachada será igual o superior a la mayor de sus alturas, con un mínimo de 6 m.
- b) Podrá reducirse la separación a  $H/3$  de la altura del edificio mayor, con mínimo de 4m. en los siguientes supuestos:

b.1. Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

b.2. Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

#### 8. Tipología edificatoria

En las zonas de aplicación de esta Ordenanza se permitirán edificaciones aisladas con espacios libres perimetrales, edificaciones adosadas, alineadas, retranqueadas o no respecto a la vía pública, formando hileras, manzanas cerradas o semiabiertas. Se admitirán patios abiertos a fachada.

#### **Artículo. 4.22.- Condiciones de uso.**

Solo se admiten los siguientes usos:

- a) Uso pormenorizado:
  - Residencial plurifamiliar
- b) Usos compatibles:
  - Industria exclusivamente de 1ª Categoría.
  - Terciario.
  - Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)
  - Aparcamiento, servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

#### **Artículo. 4.23.- Aparcamientos y garajes en los edificios.**

- a) Será obligatoria la dotación de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de una plaza por vivienda, y de una plaza por cada 75 metros cuadrados de locales comerciales.
- b) Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.
- c) Los aparcamientos se permiten solamente en la Planta Baja y Planta Sótano, a excepción de los edificios con uso exclusivo de aparcamiento, en los que se podrán dedicar todas las plantas a dicho uso a excepción de la planta de cubierta.

#### **Artículo. 4.24.- Condiciones estéticas particulares.**

- a) Se cumplirán las condiciones relativas al diseño de los edificios y las condiciones estéticas generales indicadas en el presente Plan.
- b) La edificación será inscribible en un círculo de diámetro igual o inferior a 100 m.

- c) Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardines, instalaciones deportivas o aparcamientos en superficie, en este último caso la zona contará con arboleda frondosa. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un 50% de su superficie.
- d) La composición de la edificación, materiales, color, tratamiento y diseño son libres en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

## **CAPITULO 4**

### **ORDENANZA DE LA ZONA DE CIUDAD JARDÍN**

#### **(CJ)**

#### **Artículo. 4.25.- Definición y objetivos.**

Bajo esta denominación se designan zonas de conjuntos residenciales de media densidad con vivienda plurifamiliar extensiva, permitiendo la existencia de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significado propiciando una elevada calidad ambiental. El objetivo de esta Ordenanza es el de conformar barrios que, manteniendo el tipo de intensidad urbana, modelen una nueva imagen de ciudad residencial inspirada en las ideas clásicas de la "Ciudad Jardín".

Esta ordenanza de Ciudad Jardín será de aplicación en aquellos suelos urbanizables residenciales, periféricos al casco urbano tradicional, y que constituyen los nuevos crecimientos de la ciudad.

#### **Artículo. 4.26.- Delimitación y zonificación**

Está integrada por una única zona CJ.

#### **Artículo. 4.27.- Condiciones de ordenación**

1. Parcela mínima 250 metros cuadrados.
2. Edificabilidad neta 1,16 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)
3. Ocupación máxima de parcela 50%

#### **Artículo. 4.28.- Condiciones de la edificación**

1. Altura de la edificación

### Planta Baja+2+ático y 13 metros de altura máxima

2. La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima, expresada en metros, se regula del modo siguiente:

Altura Máxima metros	Nº de Plantas
Hasta 4,20	PB
Hasta 7	PB+1
Hasta 10	PB+2
Hasta 13	PB+2+ático

### 3. Separación a linderos públicos

a) La separación a linderos públicos dependerá de la altura de la edificación, y será la siguiente:

- Para edificaciones hasta 3 plantas de altura la separación será de 3 metros

b) Se exceptúan de esta condición los casos siguientes:

- Las parcelas que den fachada a viales estructurantes podrán o no alinearse a vial.
- En zonas de pendiente acusada, y previa propuesta al Ayuntamiento, podrá disponerse la edificación en los mismos términos que se establecen en el Artículo 23 sobre Normas de Edificación en ladera con muros e instalaciones complementarias alineados, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores.

### 4. Separación a linderos privados

En todas las subzonas, la separación a linderos privados será como mínimo de la mitad (1/2) de la altura en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

### 5. Disposición del volumen edificable

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación solo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona.

Respetando las separaciones a linderos, podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes.

En los casos en que se alineen a vial, según el apartado 3.b), los vuelos serán como máximo de 1,50 metros. En todo caso no podrá exceder de la décima parte (1/10) del ancho del vial.

## 6. Ordenanza de valla.

a) Solar sin edificar: será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,50 metros de altura.

b) Parcelas edificadas.

b.1. Vallas alineadas a vial: se realizara hasta 1 metro de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, solo se permitirá una valla de 1,10 metros sobre dicho muro, de cerramiento ligero y transparente. Se presentara el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b.2. Vallas medianeras: en las lindes medianeras, las diferencias de cota de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superiores a 1,50 metros en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciara las zonas de dominio público y privado.

## 7. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela

En todas las subzonas será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

### **Artículo. 4.29.- Condiciones de uso**

Solo se admiten los usos siguientes:

a) Uso pormenorizado:

- Residencial Plurifamiliar

b) Usos compatibles:

- Industria de 1ª Categoría en edificio exclusivo.

- Terciario.

- Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

- Aparcamientos y servicios técnicos de infraestructuras urbanas.



#### **Artículo. 4.30.- Condiciones estéticas particulares**

El espacio de separación a lindero público, en todo caso, y un total del 20% de la superficie de la parcela como espacio unitario, donde pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a la separación a lindero público de la subzona correspondiente, se tratará como área libre con tratamiento de jardín, u otro alternativo (no vial o aparcamiento) de cuidada urbanización que deberá justificarse en el Proyecto de Edificación para el que se solicita licencia de obras y estar concluido a la obtención de la 1ª ocupación.

### **CAPITULO 5 ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)**

#### **Artículo. 4.31.- Definición y objetivos**

Comprende esta zona las áreas que se han desarrollado con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología esta caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, donde la calle es el elemento ordenador fundamental. La tipología dominante es la edificación adosada a medianeras, bien alineada al vial o bien retranqueándose de este para permitir un jardín delantero.

La Ordenanza de esta zona reconoce y consolida dicho proceso edificatorio en zonas de los recientes ensanches urbanos de Antequera y de los núcleos urbanos menores, permitiendo y regulando la renovación de la edificación incorporando los parámetros reguladores heredados del planeamiento anterior y de los recientes planes de desarrollo.

Asimismo, esta ordenanza es apropiada para ser aplicada, conjuntamente con la de la zona Unifamiliar Aislada, en los nuevos sectores urbanizables residenciales, consiguiendo así conjuntos que potencien la calidad ambiental y paisajística de los futuros crecimientos de los diferentes núcleos urbanos.

#### **Artículo. 4.32.- Delimitación y zonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación del Plan con la denominación (UAD). Se hace compatible con la calificación de UAS en Mirador de Alto de Santa Catalina en aquellas zonas en la que modifica las determinaciones del planeamiento de desarrollo.

#### **Artículo. 4.33.- Condiciones de ordenación**

##### **1. Parcela mínima**

- a) Será edificable toda parcela de las existentes en el actual catastro de urbana.

b) Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, se establecen los siguientes valores mínimos:

- Superficie: 70 metros cuadrados
- Frente de fachada a viario público: 6 metros

c) Se exceptúan de cumplir estas dimensiones mínimas de parcela, cuando se tenga constancia por documento apropiado de la existencia de la parcela con sus dimensiones, con anterioridad a la aprobación del PGOU de 1997.

## 2. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, serán los previstos en cada planeamiento de desarrollo, o en su defecto, la resultante de aplicar los parámetros separación a linderos.

## 3. Ocupación máxima de parcela

Serán los previstos en cada planeamiento de desarrollo, o en su defecto, la resultante de aplicar los parámetros separación a linderos.

## 4. Profundidad máxima edificable

a) El fondo máximo edificable se fija, con carácter general, en 17 metros medidos desde la alineación del vial o desde el retranqueo establecido en la ordenación.

b) En las actuaciones de rehabilitación de edificaciones existentes, se respetaran sus propias condiciones de ordenación, no necesitando cumplir con la limitación del fondo máximo edificable.

c) En los casos de parcelas, que por sus condiciones topográficas, exigieran soluciones singulares podrán proponerse alternativas de ordenación por la parte interesada mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

## 5. Disposición de la superficie edificable

Como criterio general, no se podrán edificar conjuntos de viviendas adosadas con una longitud mayor de 50 metros. En caso de parcelas con mayor fachada deberá fraccionarse la edificación, dejando entre conjuntos una distancia igual o superior a la altura de la edificación en ese punto. Para cumplir estos objetivos, las alineaciones fijaran en los tramos de calles, los conjuntos máximos y sus separaciones. Asimismo, los planes de desarrollo o Estudios de Detalle fijaran, justificadamente, los conjuntos máximos en base a las condiciones topográficas o de otro tipo.

### **Artículo. 4.34.- Condiciones de la edificación**

#### 1. Altura máxima y número de plantas

- a) La altura máxima viene dada por el número de plantas que se especifican en el listado de calles que se detallan en el Artículo. 4.77. de estas Normas, según altura correspondiente a cada calle o tramo de calle. En los núcleos diseminados y en aquellas zonas en donde no lo especifique el listado de calles, la altura máxima será de P.B. + 1 con un total de 7 m de altura medido de acuerdo con los criterios establecidos en las Normas Generales.
- b) La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.
- c) Se fijan las siguientes alturas libres máxima y mínima según plantas:

	Altura Máxima (metros)	Altura Mínima (metros)
Planta Baja	3,50	2,50
Planta Alta	3,50	2,50

- d) En aquellos sectores de extensión propuestos por el Plan General la altura máxima podrá ser de dos plantas y ático (PB+1+ático) si así se especifica en su correspondiente ficha de planeamiento.

## 2. Retranqueo de fachada

- a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de Zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.
- b) La alineación de la fachada principal podrá retranquearse en su totalidad de la alineación del vial un máximo de 5 metros, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de calle.
- c) La alineación de la fachada principal podrá retranquearse al menos en un 50% de su superficie y en todas sus plantas, estableciéndose para la parte retranqueada una distancia máxima de separación a la alineación del vial de 5 metros. Esta distancia podrá tener el uso de terraza, jardín delantero o aparcamiento en superficie.
- d) La superficie de parcela resultante del retranqueo podrá tener uso de terraza, jardín o aparcamiento en superficie, y tendrá necesariamente un tratamiento de jardinería.
- e) En las parcelas de pendiente acusada los edificios proyectados con esta Ordenanza podrán disponerse conforme a las Normas de Edificación en Ladera de las presentes Normas.
- f) Las alineaciones obligatorias para edificaciones que no derivan de planeamiento de desarrollo son las señaladas en los correspondientes Planos de Ordenación de

Alineaciones del Plan de todos los núcleos de Antequera y, en su caso, aquellas que definan los Estudios de Detalle en viario de carácter exclusivamente local.

g) En todo caso se mantendrán las alineaciones fijadas por los planeamiento de desarrollo de las cuales derive la edificación si así fuera el caso.

### 3. Separación al lindero de fondo de parcela

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela una distancia de 3 metros para todas las parcelas.

La edificación podrá adosarse al lindero medianero del fondo en los siguientes supuestos:

- a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones generales de la edificación.
- b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
- c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 12 metros que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

### 4. Sótano

Se admite una planta sótano para uso de garaje y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el Artículo.1.25. de estas Normas.

### 5. Ordenanza de valla

- a) La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá, en todo caso, con la del vial y diferenciara las zonas de dominio público y privado.
- b) Los cerramientos de parcela en la alineación a vial, se realizarán mediante elementos macizos hasta una altura máxima de 1 metro, que podrá rebasarse hasta una altura de 2,20 metros mediante valla diáfana o de elementos vegetales. En el caso de muros de contención alineados a vial, solo se permite una valla diáfana de 1,10 metros de altura sobre dicho muro. Se presentara el proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.
- c) En las lindes medianeras, las diferencias de cota de rasantes entre los terrenos colindantes no deberán ser superiores a 1,50 metros en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla mediante elementos macizos hasta una altura máxima de 2,20 metros medidos sobre la rasante de la cota superior de los terrenos colindantes. En ningún punto de terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y altura de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno. Se presentara el proyecto de las vallas medianeras conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

d) En los solares sin edificar será obligatorio ejecutar el vallado. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en los apartados anteriores.

## 6. Tipología edificatoria

Se permite la edificación alineada a vial y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas y la edificación retranqueada con respecto a la vía pública y adosada lateralmente formando hileras, manzanas cerradas o semiabiertas.

Se permiten los retranqueos de la planta alta con respecto a la planta baja, así como la doble alineación o retranqueo de fachada para la creación de jardines delanteros, siempre que así sea el diseño de todo el conjunto y no de una sola parcela.

### **Artículo. 4.36.- Edificación conjunta de parcelas**

1. Para todas las subzonas, en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 5.000 metros cuadrados, y cuya actuación consista en la edificación de un conjunto de nueva planta, y en la que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

a) Morfología parcelaria con insuficiente frente a vial u otra circunstancia morfológica, en la que, la aplicación directa de esta Ordenanza UAD, suponga una disminución considerable del aprovechamiento otorgado por el Plan.

b) Que la diferencia de rasantes entre el terreno y los viales circundantes, no permita apoyar la edificación en ellos o, en su caso, de la aplicación de la Norma de Edificación en Ladera resulte una implantación con excesivos movimientos de tierra y obras de contención.

Y para la zona de Mirador de Altos de Santa Catalina para la que se modifica su calificación (de UAS a UAD)

2. Se autorizan en estos casos, las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará un Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitarios.

b) El Estudio de Detalle podrá ser tramitado con el Proyecto de Edificación de la totalidad o en su caso de la primera fase, de forma que su aprobación y el otorgamiento de la licencia se puedan resolver en un sólo acto.

c) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicarlas condiciones de parcela mínima para cada subzona, descontando de la superficie bruta, en su caso, los viales privados de nueva apertura.

d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo la edificabilidad y la

ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.

e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación y edificación regulados en los artículos anteriores que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

f) A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Estos deberán poder inscribir un círculo mínimo de 20 metros de diámetro.

g) Se mantendrán las separaciones a linderos público fijados en el Planeamiento de desarrollo del que derivan así como con las parcelas contiguas que mantengan la calificación de UAS

3. En los casos cuyo objetivo, sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en esta sección.

#### **Artículo. 4.37.- Condiciones de uso**

Solo se admiten los siguientes usos:

a) Uso pormenorizado:

- Residencial unifamiliar

b) Usos compatibles:

- Industria exclusivamente de 1ª Categoría (talleres artesanales y almacenes exclusivamente)
- Terciario.
- Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)
- Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Los usos compatibles se situaran en edificio exclusivo.

#### **Artículo. 4.38.- Aparcamientos y garajes en los edificios**

Se establece un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda que se podrá localizar en la planta baja o planta sótano de la edificación.

#### **Artículo. 4.39.- Condiciones estéticas particulares**

1. Se cumplirán las condiciones relativas al diseño de los edificios y las condiciones estéticas generales que vienen especificadas en las Normas Generales.
2. Para los materiales de fachada se establecen las siguientes condiciones:
  - a) Se admite el ladrillo visto en fachada, siempre que no sea vidriado.
  - b) Se admiten todo tipo de morteros en acabados de fachada, con colores en todo caso que armonicen con los tradicionales del entorno.
  - c) Cabrá admitir el acabado de fachadas en piedra natural, artificial o materiales cerámicos, siempre que sean de tonos uniformes y colores que igual que en el apartado anterior armonicen con los tradicionales del entorno.
3. La fachada de planta baja, con uso distinto del residencial, deberá proyectarse de forma unitaria con el resto del edificio.
4. La composición de la edificación es libre en el ámbito de esta ordenanza.

### **CAPITULO 6 ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)**

#### **Artículo. 4.40.- Definición y objetivos**

Comprende las áreas del ensanche urbano consolidado o de urbanizaciones, que se han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

La Ordenanza de esta zona reconoce y consolida dicho proceso edificatorio permitiendo y regulando la renovación de la edificación incorporando los parámetros reguladores heredados del planeamiento anterior y de los recientes planes de desarrollo.

Asimismo, esta ordenanza es apropiada para ser aplicada conjuntamente con las ordenanzas de las zonas Ciudad Jardín y Unifamiliar Adosada en los nuevos sectores urbanizables residenciales, consiguiendo así conjuntos que potencien la calidad ambiental y paisajística de los futuros crecimientos de la ciudad.

#### **Artículo. 4.41.- Delimitación y zonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación del Plan con la denominación (UAS).

El Plan Parcial Antequera Golf se regirá por las ordenanzas propias de su Plan Parcial.

#### **Artículo. 4.42.- Condiciones de ordenación**

##### 1. Para condiciones de nueva parcelación, Parcela mínima

- a) La superficie mínima de parcela será de 300 metros cuadrados.
- b) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 15 metros de diámetro.
- c) La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá una longitud mínima de 15 metros.

##### 2. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, serán los previstos en cada planeamiento de desarrollo, o en su defecto, será de 0,60 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), excepto en la Urbanización Carretera de Bobadilla donde la edificabilidad neta será de 0,30 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

##### 3. Ocupación máxima de parcela

La ocupación neta, sobre superficie de parcela neta, serán los previstos en cada planeamiento de desarrollo, o en su defecto, será del 60% de la superficie de la parcela, excepto en la Urbanización Carretera de Bobadilla donde la ocupación máxima será del 30%, 0,45 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> y 30%

##### 4. Vivienda pareada

Se admite la edificación unifamiliar pareada o bifamiliar, caracterizada por la condición de adosarse en el lindero común dos viviendas pertenecientes a dos parcelas adyacentes, respetándose la separación al resto de los linderos.

##### 5. Disposición de la superficie edificable

- a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela, aun en el caso de la vivienda unifamiliar pareada.
- b) En casos excepcionales, por condiciones topográficas u otras circunstancias se impida o dificulte la implantación de la edificación según la norma general, se podrán desarrollar, según criterio municipal, conjuntos de viviendas unifamiliares agrupadas mediante tramitación de Estudio de Detalle. En tales casos, el número de viviendas no debe sobrepasar el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la presente Ordenanza para la subzona correspondiente. Asimismo, se respetaran las restantes condiciones relativas a la edificabilidad, ocupación y alturas contenidas en la presente Ordenanza.



#### **Artículo. 4.43.- Condiciones de la edificación**

##### **1. Separación a linderos públicos y privados**

La separación mínima de la edificación a linderos públicos o privados será de 3 metros.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o al trasero en los siguientes casos:

- a) En los casos de viviendas pareadas.
- b) Cuando haya acuerdo notarial entre colindantes y así conste en el Registro de la Propiedad y exista un proyecto conjunto de actuación en las dos parcelas que garantice la no existencia de ningún tipo de medianerías.
- c) Cuando alguno de los linderos privados este configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos quedaran determinadas, en cada caso, por el Ayuntamiento, previa propuesta del interesado y teniendo siempre en cuenta una adecuada recomposición urbana.

##### **2. Altura máxima y número de plantas**

- a) La altura máxima permitida será de dos (2) plantas, PB+1, con un máximo de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las Normas Generales.
- b) La altura mínima se establece en una planta (PB)
- c) Se fijan las siguientes alturas libres máximas y mínimas según plantas.

	Altura Máxima (metros)	Altura Mínima (metros)
Planta Baja	3,50	2,50
Planta Alta	3,50	2,50

##### **3. Sótanos**

Para todas las subzonas, bajo rasante o sótanos, se podrá ocupar la totalidad de la parcela hasta linderos públicos o privados hasta el 100% de ocupación.

##### **4. Ordenanza de valla**

- a) La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá, en todo caso, con la del vial y diferenciara las zonas de dominio público y privado.

b) Los cerramientos de parcela en la alineación a vial, se realizarán mediante elementos macizos hasta una altura máxima de 1 metros, que podrá rebasarse hasta una altura de 2,20 metros mediante valla diáfana o de elementos vegetales. Se presentara el proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

c) En las lindes medianeras, las diferencias de cota de rasantes entre los terrenos colindantes no deberán ser superiores a 1,50 metros en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla mediante elementos macizos hasta una altura máxima de 2,20 metros medidos sobre la rasante de la cota superior de los terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y altura de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno. Se presentara el proyecto de las vallas medianeras conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

d) En los solares sin edificar será obligatorio ejecutar el vallado. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en los apartados anteriores.

## 5. Tipología edificatoria

Esta Ordenanza es aplicable para la tipología de vivienda unifamiliar aislada, haciéndose extensiva también para la tipología de vivienda unifamiliar pareada o bifamiliar, caracterizada por la condición de adosarse en el lindero común dos viviendas pertenecientes a dos parcelas adyacentes, respetándose la separación al resto de los linderos.

### **Artículo. 4.44.- Condiciones de Uso**

Solo se admiten los siguientes usos:

a) Uso pormenorizado:

- Residencial unifamiliar y bifamiliar.

b) Usos compatibles:

- Industria de 1ª Categoría (talleres artesanales y almacenes exclusivamente)
- Terciario.
- Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)
- Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Los usos compatibles se situaran en edificio exclusivo.

c) El residencial plurifamiliar se considera incompatible con esta ordenanza.

**Artículo. 4.45.- Aparcamientos y garajes en los edificios**

Se establece un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

**Artículo. 4.46.- Condiciones estéticas particulares**

Se cumplirán las condiciones relativas al diseño de los edificios y las condiciones estéticas generales.

La composición de la edificación, así como materiales y tratamientos de acabado, se consideran libres en el ámbito de esta Ordenanza.

**CAPITULO 7  
ZONA DE INDUSTRIA  
(IND)**

**SECCION 1ª.  
DEFINICION Y SUBZONIFICACION**

**Artículo. 4.47.- Definición y objetivos.**

Comprende esta calificación los polígonos urbanos históricos (Polígono Industrial Azucarera) y los procedentes del planeamiento de desarrollo específicamente dedicados a las actividades secundarias y terciarias que, en su mayor parte, conforman la zona industrial que se ha desarrollado en torno al eje de la carretera N-342 de Antequera a Granada y al norte de la A-92 (Centro Logístico de Antequera).

Asimismo se recogen piezas de Suelo Urbano dedicadas a estas actividades que se reconocen como tales dentro de la trama urbana residencial en la que se insertan.

La Ordenanza de esta zona, reconoce y consolida dichos procesos edificatorios, permitiendo y regulando la renovación de la edificación y mantiene los parámetros ordenadores heredados del planeamiento anterior y de los recientes planes de desarrollo.

Asimismo, se proponen nuevas subzonas dentro de la Ordenanza con el fin de regular más específicamente algunas instalaciones industriales existentes o futuras que puedan surgir como desarrollo del presente Plan.

**Artículo. 4.48.- Delimitación y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación del Plan con la denominación (IND). Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles de intensidad de uso, se distinguen las siguientes subzonas:

IND-1. Industria en Suelo Residencial. Se trata de piezas de Suelo Urbano dedicadas a actividad industrial compatible con viviendas e integradas en una trama de uso residencial dominante.

IND-2. Industria Media. Zonas industriales caracterizadas por la presencia de parcelas de tamaño medio y pequeño y que requieren zonificación industrial específica. En esta zona se integran el Polígono Industrial Azucarera y el Polígono Industrial de Antequera así como los nuevos polígonos industriales que surjan como desarrollo del presente Plan.

IND-3. Grandes Industrias. Polígonos caracterizados por la aparición de grandes industrias con un elevado consumo de suelo. En esta zona se integran el Parque Empresarial de Antequera (PEAN) y el Centro Logístico de Antequera (CLAA)

IND-4. Industrias Singulares. Instalaciones industriales consolidadas en parcelas no integradas en polígonos industriales.

IND-ES. Estaciones de Servicio. Parcelas concretas de suelo en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada.

En todas las zonificaciones el aparcamiento deberá resolverse en el interior de la parcela según los mínimos establecidos por la LOUA.

## **SECCION 2ª.**

### **ZONA DE INDUSTRIA EN SUELO RESIDENCIAL**

#### **(IND-1)**

#### **Artículo. 4.49.- Definición y objetivos.**

Comprende esta calificación aquellas piezas de Suelo Urbano específicamente dedicadas a actividades secundarias (industriales y almacenamiento) que, por su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio pueden ubicarse dentro del casco urbano por ser compatibles con la zonificación residencial. El objetivo de esta Ordenanza es posibilitar el mantenimiento de las actividades industriales siempre que sean compatibles con el uso residencial colindante. En consecuencia, en las áreas así calificadas, podrán realizarse cuantas obras de Reforma, Ampliación o Consolidación sean necesarias para el mantenimiento de la actividad industrial.

#### **Artículo. 4.50.- Delimitación**

Comprende esta subzona las áreas representadas en los Planos de Calificación del Plan con la denominación (IND-1)

#### **Artículo. 4.51.- Condiciones de ordenación y edificación.**

Para las construcciones existentes, se respetaran sus propias condiciones de edificabilidad, altura, separaciones a linderos, etc.

Para las construcciones de nueva planta en el ámbito de esta Ordenanza se establecen las siguientes condiciones:

##### 1. Parcelación

a) Se respetará la parcelación catastral existente.

b) Las parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas de parcela:

- Superficie Mínima: 400 metros cuadrados.

- La forma de la parcela será tal que en ella pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro.

2. La edificabilidad neta máxima será de 1,60 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

3. La ocupación máxima será del 80% en Planta Baja y del 40% en Plantas Altas.

##### 4. Altura máxima edificable

\* La altura máxima permitida será de 10 metros con un máximo de 3 plantas.

\* La altura mínima será de una planta (la Planta Baja)

\* Por encima de las alturas marcadas, solo son admisibles los elementos técnicos de las instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria.

##### 5. Altura libre de plantas

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

##### 6. Alineaciones

La nueva edificación podrá situar su fachada en la alineación del vial o separarse de la misma según sus necesidades. No obstante, en caso de no alinearse al vial, deberá retranquear la alineación de fachada un mínimo de 3 metros debiendo deslindarse el espacio público viario del privado con elementos de cierre, arbolado, jardinería etc. que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante. El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie o muelles de carga y descarga pudiendo construir en él, casetas de portería o control de acceso.

##### 7. Separación a linderos públicos y privados

a) Si la parcela esta enclavada en una zona o polígono consolidado o en vías de consolidación en donde la tipología dominante o exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio a construir deberá ser igualmente medianero, con alineación obligatoria a vial.

En los demás casos, la alineación a vial no será obligatoria, debiendo cumplir las condiciones de cercado y deslinde establecidas en el apartado 6 de este Artículo.

b) Además, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales en los siguientes casos:

- \* Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
- \* Cuando se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
- \* Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes y así conste en el Registro de la Propiedad.

c) Las edificaciones que se tengan que adosar a otras, cuyo uso dominante sea diferente del industrial, dispondrán los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre de 5 a 15 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

La edificación adosada se separará del lindero trasero un mínimo de 3 metros a no ser que haya acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes y así conste en el Registro de la propiedad.

d) Si se elige la tipología de edificación exenta, la separación a linderos públicos y privados será superior a 5 metros.

#### 8. Tipología edificatoria

Se respetarán las tipologías existentes, y las obras de nueva planta que se edifiquen, cumplirán con las condiciones establecidas en ésta Ordenanza.

Las nuevas edificaciones que no vengan condicionadas por las existentes, podrán ser alineadas y adosadas o exentas.

#### 9. Condiciones suplementarias de composición

- a) La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta ordenanza.
- b) Cerramientos. En los casos de retranqueo, se señalará la alineación del vial mediante elementos macizos con una altura máxima de 1 metro que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles.
- c) Cuerpos salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas (con un máximo de 75 centímetros y de las marquesinas).

#### **Artículo. 4.52.- Condiciones de Uso**

Solo se admiten los siguientes usos:

1. Uso pormenorizado:

a) Uso de industria exclusivamente de 1ª y 2ª Categorías según se definen en los Artículos 118 y 119, Título Cuarto, Tomo III, de la Normativa Urbanística.

2. Usos compatibles:

a) Todos excepto cementerios, residencial y grandes superficies comerciales.

b) Se admite, en su caso, una vivienda vinculada a la explotación para vigilante y/o guarda de la instalación de la actividad principal, con las siguientes limitaciones: la vivienda estará adscrita al edificio de la actividad principal pero con acceso independiente y la proporción será de una vivienda por edificación industrial.

c) Habrá de tenerse en cuenta las restricciones y limitaciones contempladas en los artículos que regulan el uso industrial en el Título Cuarto, Tomo III, de la Normativa Urbanística.

**SECCION 3ª.**  
**ZONA DE INDUSTRIA MEDIA**  
**(IND-2)**

**Artículo. 4.53.- Definición y objetivos**

Comprende esta calificación aquellas zonas industriales caracterizadas por la presencia de parcelas de tamaño medio y pequeño y que requieren zonificación industrial específica. En esta zona se integran el antiguo Polígono Industrial Azucarera (ZIA) y el Polígono Industrial de Antequera (PIA) y las nuevas zonas de expansión (PIE).

El objetivo de esta Ordenanza es posibilitar el mantenimiento, renovación y nueva edificación en el ámbito de los mencionados polígonos así como posibilitar la aplicación de los parámetros de esta Ordenanza a nuevas piezas industriales de estas características que puedan surgir en los sectores de expansión propuestos por el Plan para Antequera y los demás núcleos urbanos del término.

**Artículo. 4.54.- Delimitación y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación del Plan con la denominación (IND-2). Está integrada por las siguientes subzonas ZIA, PIA y PIE.

**Artículo. 4.55.- Condiciones de ordenación y edificación para la subzona (ZIA)**

1. Parcela mínima edificable subzona ZIA

a) Se podrá admitir la agrupación de dos o más parcelas de las que se marcan en el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución, siempre y cuando la parcela resultante no supere los 3.000 metros cuadrados de superficie.

b) Será edificable toda parcela existente en Estudio de Detalle que se encuentre aprobado definitivamente.

c) Las parcelas podrán ser objeto de división, siempre que las parcelas resultantes cumplan los requisitos siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 400 metros cuadrados.
- Que en la parcela se pueda inscribir un círculo de 10 metros de diámetro.
- Fachada mínima: 10 metros.

Estas condiciones no son aplicables a parcelas destinadas a usos de equipamiento o infraestructurales.

## 2. Edificabilidad neta máxima

a) La edificabilidad máxima sobre parcela neta será, con carácter general, de 1,80 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

b) En la Zona correspondiente a la antigua azucarera se establecen los siguientes parámetros:

En las parcelas que presentan fachada a la carretera N-334 la edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,80 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

En las parcelas que se encontraban edificadas con anterioridad a la redacción del Estudio de Detalle, las cuales se grafían en el mismo, y que proceden de la Antigua Azucarera Antequera, la edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

## 3. Alineaciones y separación a linderos públicos y privados

a) La edificación podrá situar su fachada en la alineación oficial que se marca en los planos de alineación del presente Plan General, o separarse de la misma según sus necesidades. Se permite un retranqueo en fachada de un mínimo de 3 metros respecto a la alineación oficial, cuyo espacio libre resultante podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga pudiendo construir en él, casetas de portería o control de acceso.

b) La edificación se separará del lindero trasero un mínimo de 3 metros a no ser que haya acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes y así conste en el Registro de la Propiedad.

c) Las parcelas en contacto con la carretera nacional N-334 de Antequera a Granada deberán edificarse respetando la separación de 25 metros del borde de la carretera como mínimo.

## 4. Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima edificable será del 80% en planta baja y del 50% en plantas altas.



5. Altura máxima edificable

- a) En el ámbito de esta Ordenanza, la altura máxima será de tres plantas equivalente a 10 metros de altura de coronación.
- b) La altura mínima será de una planta (la Planta Baja) y la máxima PB + 2.
- c) Por encima de las alturas marcadas, solo son admisibles los elementos técnicos de las instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria.

6. Altura libre de plantas

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

7. Tipología edificatoria

Solamente se permiten edificaciones adosadas con fachada situada en la alineación oficial definida por los viales interiores que se marcan en el Estudio de Detalle, y a las alineaciones que se indican para la carretera N-334 y carretera vieja de la azucarera en el presente Plan General.

8. Condiciones suplementarias de composición

- a) La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Ordenanza.
- b) Cerramientos: en los casos de retranqueo, se señalarán la alineación oficial mediante elementos macizos con una altura máxima de 1 metro que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles.
- c) Salientes: no se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas (con un máximo de 60 centímetros)

**Artículo. 4.56.- Condiciones de ordenación y edificación para las subzonas (PIA) y (PIE)**

1. Parcela mínima edificable

- a) Se establece una división en parcelas de dos tipos, según sean menores o mayores de 3.000 metros cuadrados.  
Se admite la segregación y agrupación de parcelas, estableciéndose una parcela mínima de 250 metros cuadrados en la que se podrá inscribir un círculo de 10 metros de diámetro.
- b) Estas condiciones no son aplicables a parcelas destinadas a uso de equipamiento o infraestructuras.

2. Edificabilidad neta máxima

- a) Para la subzona PIA la edificabilidad máxima sobre parcela neta será con carácter general de 1,80 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)
- b) Para la subzona PIE (zonas nuevas de extensión) la edificabilidad máxima sobre parcela neta será, con carácter general, de 1 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

3. Alineaciones y separación a linderos públicos y privados

a) Toda edificación se retranqueara en fachada 8 m respecto de la alineación de la calle. Los retranqueos a linderos laterales y traseros serán de 3 metros para las parcelas mayores de 3.000 metros cuadrados y no será necesario retranquearse en las parcelas menores de 3.000 metros cuadrados.

b) El espacio libre resultante del retranqueo en fachada podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardines o muelles de carga y descarga, pudiendo construirse en él casetas de portería o control de acceso.

c) Las parcelas en contacto con la carretera nacional N-334 de Antequera a Granada deberán edificarse respetando la separación de 25 metros del borde de la carretera como mínimo.

4. Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima edificable será del 80% en planta baja y del 50% en plantas altas.

5. Altura máxima edificable

a) En el ámbito de esta Ordenanza, la altura máxima será de 13,50 metros sobre la rasante del terreno, cuando la fachada mas cercana a la calle diste de su eje de 8 a 11,50 metros y altura máxima de 16 metros si la distancia es mayor de 11,50 metros.

b) La altura mínima será de una planta (la Planta Baja)

c) Por encima de las alturas marcadas, solo son admisibles los elementos técnicos de las instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria.

6. Altura libre de plantas

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

7. Tipología edificatoria

Se permite la edificación alineada, retranqueada o no, adosada y exenta.

8. Condiciones suplementarias de composición

a) La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Ordenanza.

b) Los cerramientos de parcelas se realizaran de acuerdo a las siguientes normas:

- No podrán tener una altura total superior a 2,50 metros.
- La parte baja o zócalo de fábrica tendrá una altura máxima de 1 metro.
- El resto, hasta una altura total de 2,50 metros será de tela metálica.
- La altura del cerramiento se medirá sobre la rasante o acera del viario de fachada.

c) Salientes: no se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas (con un máximo de 75 centímetros) y de las marquesinas.

#### **Artículo. 4.57.- Condiciones de Uso**

Para las tres subzonas, solo se admiten los siguientes usos:

1. Uso dominante:

a) Uso de industria en su 1ª, 2ª y 3ª categorías, a excepción de las instalaciones concentradas de ganadería menor y mayor, así como las instalaciones de chatarrerías y todas las industrias que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquier otra derivada de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y sus correspondientes Reglamentos, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

b) Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales para que el efluente sea de características admisibles en la red general y en caso contrario se considerará como uso incompatible.

2. Usos compatibles:

a) Todos excepto cementerios y residencial.

b) El uso terciario se considera complementario del industrial en su pormenorización de oficinas, salas de exposición, recepción o conferencias.

La instalación de grandes superficies comerciales solo se admite en la subzona (PIA) Polígono Industrial de Antequera, quedando prohibidas en las otras dos subzonas (ZIA) Polígono Azucarera y (PIE) Polígonos Industriales en zonas de expansión y Anejos.

Para el uso comercial serán de aplicación las determinaciones del Capítulo 12, Zona de Terciario de estas Normas y las del Capítulo 6 Título III de la Normativa Urbanística, así como la vigente Ley de Comercio de Andalucía.

c) El uso de equipamiento comunitario deberá darse en edificio exclusivo o con acceso exclusivo e independiente del resto de los usos.

El uso de equipamiento privado de tipo sanitario, asistencial, social, educativo, hotelero, hostelería y restauración deberá ubicarse de modo que cuente con acceso independiente del resto de los usos.

d) Dentro del uso de sistema el uso infraestructural es compatible únicamente en edificio exclusivo.

e) Se considera compatible el uso de estación de servicio.

f) Se admite, en su caso, una vivienda vinculada a la explotación para vigilante y/o guarda de la instalación de la actividad principal, con las siguientes limitaciones:

- La vivienda estará adscrita al edificio de la actividad principal pero con acceso independiente.

- Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie de solar igual o superior a 1.000 metros cuadrados
- Las viviendas tendrán un máximo de 120 metros cuadrados construidos.
- Habrá de tenerse en cuenta las restricciones y limitaciones contempladas en los artículos que regulan el uso industrial en el Título V del Tomo III Normativa Urbanística.

## **SECCION 4ª.**

### **ZONA DE GRANDES INDUSTRIAS**

#### **(IND-3)**

#### **Artículo. 4.58.- Definición y objetivos**

Comprende esta calificación aquellas zonas industriales consolidadas o en vías de consolidación como desarrollos del planeamiento vigente caracterizadas por la presencia de parcelas de tamaño grande y medio para la implantación de industrias con un elevado consumo de suelo.

El objetivo de esta Ordenanza es el mantenimiento de los parámetros de ordenación del planeamiento vigente, así como posibilitar la aplicación de los mismos a las nuevas áreas industriales de estas características que puedan surgir en los sectores de expansión propuestos por el Plan para el término municipal.

#### **Artículo. 4.59.- Delimitación y subzonificación.**

Comprende esta zona tres áreas representadas en los Planos de Calificación del Plan con la denominación (IND-3). En esta zona se integran el Parque Empresarial de Antequera (PEAN), la Zona Industrial Norte (IN) Ctra. de Córdoba y el Centro Logístico de Antequera (CLA)

#### **Artículo. 4.60.- Condiciones de ordenación y edificación en las subzonas (PEAN) e (IN)**

Las subzonas (PEAN) e (IN) tienen las mismas condiciones de ordenación y edificación a excepción de la parcela mínima y edificabilidad neta.

##### **1. Parcela mínima**

##### **1.1. Subzona (PEAN), Parque Empresarial de Antequera.**

Se establece una división en parcelas de dos tipos, según sean menores o mayores de 3.000 metros cuadrados. Se admiten la segregación y agrupación de parcelas, estableciendo una parcela mínima de 250 metros cuadrados en la que se podrá inscribir un círculo de 10 metros de diámetro.

Estas condiciones no son aplicables a parcelas destinadas a usos de equipamiento o infraestructurales.

1.2. Subzona (IN). Zona industrial Norte, Ctra. de Córdoba.

En esta zona la parcela mínima será de 3.000 metros cuadrados.

## 2. Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta será para cada subzona:

(PEAN): 1,00 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

(IN): 0,80 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

## 3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 80% en planta baja y del 50% en planta alta.

## 4. Altura máxima edificable

a) Se establece una altura máxima de 16 metros sobre la rasante del terreno en la calle, al establecerse un retranqueo de la fachada de edificación de 8 metros respecto al límite de la calle. Dentro de esa altura máxima se permite un número máximo de dos plantas (PB+2)

b) Por encima de la altura marcada, son admisibles los elementos de estructura de cubierta y de instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria que justificadamente se acrediten atendiendo a los sistemas de almacenamiento y distribución de los productos en cada caso.

c) Para el uso hotelero se admite una altura máxima de PB+3 o 13,50 metros.

## 5. Entreplantas

Dentro del volumen edificado se podrá disponer una entreplanta cuya superficie no podrá superar el 25% de la edificabilidad neta sobre parcela. Esta superficie será computable a efectos del cálculo de la edificabilidad neta máxima siempre que su uso este directamente vinculado a la industria principal. La entreplanta deberá separarse 2 metros del plano de fachada.

## 6. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

a) Toda edificación se retranqueará en fachada un mínimo de 8 metros respecto de la alineación del vial.

b) El espacio libre resultante del retranqueo en fachada podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardines o muelles de carga y descarga, pudiendo construirse en el casetas de portería o control de acceso.

c) Los retranqueos a linderos laterales y traseros serán, como mínimo, de 3 m para las parcelas mayores de 3.000 metros cuadrados y no será necesario retranquearse en las parcelas iguales o menores de 3.000 metros cuadrados.

d) Las parcelas en contacto con la carretera nacional N-331 de Antequera a Granada, con la Autovía y con la carretera nacional de Córdoba deberán respetar las disposiciones

sobre protección del dominio público viario y limitaciones a la propiedad y a la edificación en las carreteras.

#### 7. Tipología edificatoria

Se permitirá la edificación alineada, retranqueada o no, adosada o exenta.

El uso hotelero siempre se desarrollara en edificación exenta.

#### 8. Aparcamientos

En las dos subzonas, cada parcela tendrá dentro de sus límites los espacios necesarios que, en cada caso provea su titular, para el aparcamiento de vehículos, pudiendo dedicar a esta finalidad parte de la zona de retranqueo de 8 metros antes señalada.

#### 9. Condiciones estéticas particulares

a) La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza.

b) Los Cerramientos de parcelas se realizarán con sujeción a las normas siguientes:

- No podrán tener una altura total superior a 2,50 metros.
- La parte baja o zócalo de fábrica con una altura máxima de 1 metro.
- El resto, hasta la altura total de 2,50 metros será de tela metálica.
- La altura del cerramiento se medirá sobre la rasante o acera del viario de fachada.

c) Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas (con un máximo de 75 centímetros) y de las marquesinas.

#### 10. Condiciones suplementarias de composición

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de la presente Ordenanza, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidara en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de jardinería de los espacios libres circundantes.

### **Artículo. 4.61.- Normas particulares para los equipamientos de Servicios de Interés Público y Social**

Las condiciones de ordenación y edificación para las dos subzonas serán las siguientes:

a) La ocupación de parcela no será superior al 50% de la superficie total de la misma. Se admitirá una planta sótano para el cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamientos en la proporción de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos.

- b) El techo máximo edificable de las parcelas destinadas equipamiento será el resultado de aplicar a su superficie de suelo la edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- c) La altura máxima admisible será de PB+1, no permitiéndose ninguna altura bajo cubierta por encima de dicha altura máxima.
- d) Los accesos desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos. En su acabado superficial no se podrán utilizar revestimientos bituminosos.
- e) Los contadores y otros elementos de las redes de servicios e instalaciones que no se sitúen en el interior de las edificaciones deberán integrarse en los cerramientos de la parcela.
- f) La ordenación de los espacios no edificables resolverá, dentro de sus límites, la evacuación de las aguas pluviales a la red correspondiente.
- g) El espacio libre de la edificación no destinado a pistas deportivas o de recreo, elementos de circulación peatonal o aparcamientos, deberá estar ajardinado.

#### **Artículo. 4.62.- Condiciones de uso en las subzonas (PEAN), (IN)**

Para las dos subzonas solo se admiten los siguientes usos:

##### 1. Uso dominante:

- a) Uso de industria en su 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> Categorías y Estaciones de Servicio. Se exceptúan las instalaciones concentradas de ganadería menor y mayor, así como las instalaciones de chatarrerías y todas las industrias que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquier otra derivada de la aplicación de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y sus correspondientes Reglamentos, deban estar alejadas de las áreas urbanas.
- b) Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales para que el efluente sea de características admisibles en la red general y en caso contrario se considerará como uso incompatible.

##### 2. Usos compatibles:

- a) Todos excepto cementerios y residencial.
- b) El uso terciario se considera complementario del industrial.

La instalación de grandes superficies comerciales solo se admite en la subzona (PEAN) Parque Empresarial de Antequera, quedando prohibida en la subzona (IN) Industria Norte Ctra. de Córdoba.

Para el uso comercial serán de aplicación las determinaciones del Capítulo 12, Zona de Terciario de estas Normas y las del Capítulo 6 Título III de la Normativa Urbanística así como la vigente Ley de Comercio de Andalucía.

c) El uso de equipamiento comunitario deberá darse en edificio exclusivo o con acceso exclusivo e independiente del resto de los usos.

d) El uso de equipamiento privado de tipo sanitario, asistencial, social o educativo deberá ubicarse de modo que cuente con acceso independiente del resto de los usos.

e) Dentro del uso de sistema el uso infraestructural es compatible únicamente en edificio exclusivo.

f) Se considera compatible el uso de estación de servicio.

g) Se admite, en su caso, una vivienda vinculada a la explotación para vigilante y/o guarda de la instalación de la actividad principal, con las siguientes limitaciones:

- La vivienda estará adscrita al edificio de la actividad principal pero con acceso independiente.
- Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie de solar igual o superior a 1.000 metros cuadrados
- Las viviendas tendrán un máximo de 120 metros cuadrados construidos.
  
- Habrá de tenerse en cuenta las restricciones y limitaciones contempladas en los artículos que regulan el uso industrial en el Tomo III, Normativa Urbanística de este Plan.

#### **Artículo. 4.63.- Definición y condiciones generales de la subzona (CLA)**

1. Comprende esta subzona el polígono procedente del desarrollo del Plan Parcial SUP-CLA, Centro Logístico de Antequera, cuyo uso dominante es el industrial, centro de mercancías y servicios terciarios complementarios al transporte. Esta representada en los Planos de Calificación con la denominación CLAA y reflejados los diferentes usos.

2. Las condiciones particulares de ordenación, edificación y usos para cada una de las parcelas que se reflejan en los siguientes artículos, son la transcripción de las condiciones definidas en el Plan Parcial aprobado. Para cualquier aspecto no definido en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en dicho Plan Parcial.

#### **Artículo. 4.64.- Condiciones particulares de ordenación y edificación para cada uso de la subzona (CLA)**

1. Zona Industrial de naves y campas

a) Parcela mínima edificable

Se establece una división en parcelas de 2 tipos según sean menores o mayores de 3.000 metros cuadrados. Se admiten agrupaciones y segregaciones estableciéndose



una parcela mínima de 250 metros cuadrados, en la que podrá inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro.

Estas condiciones no son aplicables a parcelas destinadas a usos de equipamiento o infraestructurales.

b) Ocupación máxima de parcela: 100% sobre parcela neta.

c) Altura máxima edificable.

La altura máxima será de 16 metros limitando el número máximo de planta en tres alturas. Por encima de la altura marcada de los 16 metros Serán admisibles los elementos de cubierta e instalaciones indispensables para el funcionamiento de la industria.

d) Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados:

Las parcelas con fachada a la autovía Sevilla-Granada, Km. 150,540 y Km. 151,440 tendrán una separación de 50 metros, desde la arista exterior de la calzada más próxima y las edificaciones que dan a la Vía de Cartaojal tendrán 25 metros de la arista exterior de la calzada más próxima.

En la zona de carga y descarga de las naves, la separación máxima será de 16m, para permitir aparcamiento de camiones.

e) Aparcamientos: cada parcela tendrá un aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.

f) Condiciones estéticas : la composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza.

## 2. Zona industrial de naves y exposiciones:

a) Edificabilidad 1,1839 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

b) Ocupación máxima: podrá ser del 100% en planta baja y el 70% en las otras dos plantas.

c) Altura: Baja más dos (PB+2)

d) Separación a linderos: las parcelas que dan a la fachada de la Ctra. Sevilla – Granada Km. 150,540 y Km 151,440, tendrán una separación de 50 m, y las edificaciones que dan a la Ctra. de Cartaojal tendrán 25 metros desde la vista exterior de la calzada más próxima.

## 3. Zona de terciario

a) Edificabilidad: 0,50 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

b) Altura máxima: PB+1.

c) Separaciones a linderos: se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a la altura H del edificio más alto. Esta separación podrá reducirse a la separación de un tercio (H/3) de la altura del edificio mayor o como mínimo 4 metros en los siguientes supuestos:

- Cuando las dos fachadas sean paramentos ciegos.

- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas corresponden a piezas no habitables.

d) Aparcamiento: Se dispondrá en el interior de la parcela las plazas correspondientes.

e) Condiciones de uso:

- Uso global el terciario y complementario el deportivo y cultural.
- Compatible el residencial, exclusivamente para vivienda de conserje.
- Usos prohibidos: todos los demás.

### 3.1. Condiciones particulares para la zona hotelera

- Edificabilidad: 0,3347 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)
- Altura máxima: será de dos plantas (PB+ 1) y 8 metros de altura por encima de esta altura serán admisibles los elementos indispensables para el uso del hotel.
- Condiciones estéticas: se mantiene con respecto al hotel principal, el actual Cortijo. Cualquier ampliación deberá adecuarse a la imagen del existente.

### 3.2. Condiciones particulares para las parcelas de esparcimiento y ocio

- Ocupación de parcela: será del 80 % de la parcela.
- Altura máxima: será de dos plantas (PB+ 1) y 8 metros de altura por encima de esta altura serán admisibles los elementos indispensables para el uso permitido.
- Condiciones estéticas: deberán mantenerse con respecto al hotel principal, el actual Cortijo.

## 4. Zona de equipamiento social

a) Edificabilidad 0,50 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

b) Altura máxima: Bajo más una planta (B+1)

c) Separación a linderos:

Linderos públicos: la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 4 metros.

Linderos privados: se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a la altura H del edificio más alto.

Esta separación podrá reducirse a la separación de un tercio (H/3) de la altura del edificio mayor o como mínimo 4 metros en los siguientes supuestos.

- Cuando las dos fachadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a pieza no habitable.

d) Aparcamientos: En el interior de la parcela deberá disponerse de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de local.

e) Condiciones de uso:

- El uso dominante equipamiento social y terciario.
- Usos prohibidos: todos los demás.

## **Artículo. 4.65.- Condiciones generales de uso en la subzona (CLA)**

1. Uso dominante:

a) Uso de industria en su 1ª, 2ª y 3ª Categorías y Estaciones de Servicio. Se exceptúan aquellas instalaciones e industrias que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquier otra derivada de la aplicación de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y sus correspondientes Reglamentos, deban estar alejadas de las áreas urbanas.

b) Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales para que el efluente sea de características admisibles en la red general y en caso contrario se considerará como uso incompatible.

c) Usos complementarios:

El uso terciario, incluyendo el comercial se considera complementario del industrial

2. Usos compatibles:

a) Todos excepto cementerios, residencial y grandes superficies comerciales.

b) Se admite, en su caso, una vivienda vinculada a la explotación para vigilante y/o guarda de la instalación de la actividad principal, con las siguientes limitaciones:

- La vivienda estará adscrita al edificio de la actividad principal pero con acceso independiente.
- Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie de solar igual o superior a 1.000 metros cuadrados.
- Las viviendas tendrán un máximo de 120 metros cuadrados construidos.
- Habrá de tenerse en cuenta las restricciones y limitaciones contempladas en los artículos que regulan el uso industrial en el Título V del Tomo III Normativa Urbanística.

## **SECCION 5ª.**

### **ZONA DE INDUSTRIAS SINGULARES**

#### **(IND-4)**

#### **Artículo. 4.66.- Condiciones de ordenación y edificación para las industrias singulares (IND-4)**

1. Comprende esta calificación aquellas parcelas industriales consolidadas que se caracterizan por la presencia de grandes industrias singulares no integradas en polígonos industriales. Se recogen en esta zona las grandes instalaciones aceiteras en el acceso norte de Antequera, Ctra. de Córdoba y la planta de tratamiento de áridos en Bobadilla Estación entre otras.

El objetivo de esta ordenanza, para parcelas concretas de suelo urbano, es el reconocimiento y consolidación de la actividad implantada y usos existentes con anterioridad

a la aprobación definitiva de este Plan General, por lo que las condiciones de ordenación y edificación, y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

2. Para las actuaciones de reforma, ampliación, cambios de uso o sustitución de la industria, el techo edificable máximo será de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre el total de la parcela clasificada. En estos se redactará un Plan Especial que determinará la ordenanza de aplicación y demás parámetros urbanísticos, solucionándose adecuadamente su relación con la red viaria, la conformación de espacios públicos, dotaciones, las relaciones funcionales con los suelos colindantes, etc., que cada caso presente.

## **SECCION 6ª.**

### **ZONA ESTACIONES DE SERVICIO Y SERVICIOS DE CARRETERA (IND-ES)**

#### **Artículo. 4.67.- Condiciones de ordenación y edificación para el uso Industrial- Estaciones de Servicio (IND-ES)**

1. Se aplica esta calificación a parcelas concretas del Suelo Urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada y usos existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, por lo que las condiciones de ordenación y edificación, y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

2. Para los casos de reforma y/o ampliación, y cambios de uso, se redactará un Plan Especial que determinará la ordenanza de aplicación y/o parámetros urbanísticos, solucionándose adecuadamente su relación con la red viaria, la conformación de espacios públicos, las relaciones funcionales con barrios, etc., que cada caso presente.

3. Se entienden incluidos entre los usos compatibles los propios de una Estación de Servicio como el comercio y los servicios del automóvil, no pudiendo la suma total de usos compatibles superar el 35% de ocupación del total de la parcela. La altura máxima de la edificación para los usos compatibles será de Planta Baja+1.

4. Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial que le sea aplicable sobre las instalaciones de suministro de carburante para automóviles y demás normativa sectorial que resulte de aplicación.

## **CAPITULO 8**

### **ZONA DE TERCARIO**

#### **(TE)**

#### **Artículo. 4.68.- Definición y objetivos**

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso terciario (comercial y hotelero) -procedentes o no de la zonificación de planes parciales- y, con carácter general las zonas comerciales que puedan proyectarse ligadas al planeamiento de desarrollo del Plan General.

Es objetivo de esta Ordenanza mantener la vinculación de este uso a esas parcelas urbanas al tiempo que se regula la aparición de esta actividad en el suelo urbanizable.

#### **Artículo. 4.69.- Supuestos de aplicación de la ordenanza**

##### 1. En Suelo Urbano.

En concordancia con su carácter de equipamiento, la edificabilidad de las parcelas de Suelo Urbano contempladas por el Plan General con la presente Ordenanza, será de 1 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) y su porcentaje de ocupación será tal que permita la ubicación de la superficie edificada resultante con la sola limitación de mantener la altura edificable y las separaciones a linderos públicos y privados de las ordenanzas de las parcelas del entorno.

En el caso de estar la parcela rodeada de parcelas de ordenanzas diferentes se adoptarán los parámetros de altura y separación de las más restrictivas.

##### 2. En Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbano integrado en Unidades de Ejecución.

Para este segundo supuesto regirán las siguientes condiciones de ordenación y edificación:

###### a) Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 metros cuadrados
- Longitud mínima de fachada: 10 metros
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

###### b) Edificabilidad bruta global.

A efectos de redacción de Planes Parciales sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado se fija una edificabilidad bruta global de 0,45 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

###### c) Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

La edificabilidad sobre la parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial o Estudio de Detalle será de 1 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

###### d) Ocupación máxima de parcela.

- Planta Baja: 100 %
- Plantas Altas: 50 %

e) Altura máxima edificable: 12 metros

f) Separación a linderos públicos y privados.

En ambos casos será como mínimo de 6 metros

#### **Artículo. 4.70.- Condiciones particulares para el uso hotelero**

1. En el caso de obras de reforma o ampliación de edificaciones existentes, podrá aumentarse en un 5% la edificabilidad asignada siempre que este incremento se destine a instalaciones y servicios del hotel y en ningún caso el aumento del número de plazas.

2. Salvo en los planes parciales en los que, desde la zonificación original se hubieran ya previsto instalaciones hoteleras -en cuyo caso la edificación habría de regularse mediante sus parámetros propios- con carácter general, toda parcela enclavada en cualquiera de las zonas residenciales definidas por el Plan General, puede ser destinada a uso hotelero, en cuyo caso los parámetros edificatorios habrán de ser los siguientes:

a) Edificabilidad máxima: 1 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) salvo que la edificabilidad de la zona en que se enclava fuera superior, en cuyo caso se adoptará ésta.

b) La ocupación será la necesaria para poder disponer arquitectónicamente la superficie de techo resultante de aplicar la edificabilidad, con las siguientes limitaciones:

\* Deberán cumplirse los parámetros de separación a linderos públicos y privados de la ordenanza circundante.

\* Deberá cumplirse el parámetro de altura máxima de la ordenanza circundante, permitiendo, no obstante un incremento de la misma en una planta, que habrá de tratarse como ático retranqueado, ocupando una superficie igual o menor al 30% de la planta inmediatamente inferior, incluyendo escaleras, casetones de ascensor y elementos técnicos de las instalaciones.

\* En el caso de colindar la parcela con parcelas de ordenanzas diferentes se adoptará la más restrictiva a los efectos de aplicación del párrafo anterior.

c) En toda solicitud de licencia de obra para la construcción de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la Calificación Provisional o informe favorable otorgados por el Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones o ente autonómico equiparable.

d) Los hoteles, que no estando así construidos, por que a la aprobación inicial de este Plan General tuvieran licencia municipal concedida y proyecto aprobado se ejecutarán de acuerdo al mismo.

#### **Artículo. 4.71.- Grandes superficies comerciales**

1. A los efectos de este Plan se entiende como gran superficie comercial o centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 2.500 metros cuadrados y que se destine a suministrar al público más de un sólo tipo de productos incluidos los de alimentación.

2. La regulación de estos usos quedará sometida al cumplimiento de la vigente Ley de Comercio de Andalucía.

En todo caso, le será de aplicación el Art. 30 de la Ley de Ordenación del Territorio (Ley 1/1994) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### **Artículo. 4.72.- Condiciones de uso**

a) Uso pormenorizado:

- Terciario en todas sus modalidades.

- Cuando se trate de una gran superficie comercial, tal como viene definida en la legislación vigente en materia de comercio, estará sujeta a las condiciones de uso y tramitación establecidas en dicha legislación.

b) Usos compatibles:

-Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

-Equipamiento privado de tipo sanitario, asistencial, social o educativo.

- Los usos de equipamiento, tanto el comunitario como el privado deberán ubicarse de modo que cuenten con acceso independiente.

- Aparcamientos y servicios técnicos de infraestructuras urbanas.

- Habrá de tenerse en cuenta las restricciones y limitaciones contempladas en los artículos que regulan el uso terciario en el Título V del Tomo III Normativa Urbanística.

## **CAPITULO 9**

### **EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

#### **(EQ)**

#### **Artículo. 4.73.- Definición y objetivos**

Comprende el sistema general de Equipamiento Comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en las Normas de éste Plan en su Título Decimosegundo de Usos.

Como tales se recogen los equipamientos, ya sean públicos o privados, existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan General se establezcan de nueva construcción.

El objetivo básico de esta Ordenanza es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

#### **Artículo. 4.74.- Condiciones de ordenación y edificación**

1. En el suelo urbano la edificabilidad máxima en los distintos centros será:

Para los usos escolares, sanitarios y deportivos será el que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

Las parcelas destinadas a estos usos procedentes de un planeamiento de desarrollo aprobado, tendrán las condiciones edificatorias que para éstas haya establecido el citado planeamiento.

2. Para el resto de los servicios de interés público y social (S.I.P.S.) la edificabilidad máxima será la que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, con la posibilidad de ocupación del 100% de la parcela neta, debiendo adaptarse a la ordenanza de zona dominante en el entorno en que se localicen, en cuanto a la organización del espacio edificable.

3. En aquellos casos en los que un centro de EQ se localice entre zonas de ordenanza distintas, un informe previo municipal determinará la ordenanza de referencia solucionando adecuadamente la organización espacial, implantación, relación con el entorno, conformación de espacios públicos, accesos, etc., sin rebasar los límites de competencia propios de un Estudio de Detalle.

4. Con carácter general, se establece la edificabilidad necesaria para materializar el equipamiento que se pretende, no obstante y como parámetro de edificabilidad neta mínima se establecen los siguientes:

- \* Equipamiento Deportivo: 0,50 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)
- \* Resto de usos: 1 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)



#### **Artículo. 4.75.- Ejecución y Planeamiento**

La ejecución, reforma o ampliación de los Equipamientos Comunitarios que por sus especiales características dimensionales, de incidencia en la trama urbana, demandas extraordinarias de aparcamiento u otros servicios urbanos, así como viales de acceso, etc. deberán desarrollarse mediante un Plan Especial si el Ayuntamiento así lo estima a la vista de la incidencia de las condiciones urbanas antes referidas.

#### **Artículo. 4.76.- Condiciones de uso**

a) Uso pormenorizado:

- (E) Educativo.
- (S) Servicio de Interés Público y Social (SIPS). Excepto cementerios en parcelas distintas a las existentes.
- (D) Deportivo

b) Usos compatibles:

- Todo el Equipamiento Comunitario (excepto cementerios), parques y jardines públicos y aparcamientos.

Habrán de tenerse en cuenta las restricciones y limitaciones contempladas en los artículos que regulan el uso de equipamiento comunitario en el Título V del Tomo III Normativa Urbanística.

### **CAPITULO 10 ZONA VERDE PRIVADA**

#### **Artículo. 4.77.- Definición**

Comprende aquellos espacios interiores de manzana, de carácter privado, que por sus características topográficas, ó por su uso como huertos familiares son inedificables, y que deben ser mantenidos como espacios libres.

Estas zonas no contarán con accesos públicos; se respetarán, en todo caso, las servidumbres privadas de paso existentes para los usos actuales de estos suelos.

Comprende asimismo aquellas zonas verdes de uso deportivo, campos de golf, pistas al aire libre, etc., procedentes del planeamiento parcial.

## CAPITULO 11 NUCLEOS ANEJOS

### **Artículo. 4.79.- Condiciones particulares de ordenación de la Urbanización Carretera de Bobadilla**

1. En esta urbanización será de aplicación la ordenanza de uso residencial Unifamiliar Aislada.

Previamente al otorgamiento de licencias se formulará y ejecutará un Proyecto de Dotación de Infraestructuras y Servicios que posibilite una adecuación de los servicios existentes debiendo tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

a) Red Viaria:

Los viales permitirán el acceso al tráfico rodado a todas las parcelas. La anchura de los mismos, medida entre límites de parcela o cerramientos no será inferior a 4 m. Los citados viales estarán adecuadamente explanados, drenados y afirmados.

b) Suministro de Agua:

El agua destinada a consumo humano será potable o sanitariamente permisible, debiendo disponerse de una cantidad no inferior a 500 litros por alojamiento y día, independientemente de otras aguas que puedan utilizarse para otros usos. La fuente de suministro, caso de no ser alguna conducción municipal, deberá estar legalizada ante la Administración competente.

c) Aguas Residuales:

c.1. Serán eliminados los pozos negros existentes, disponiéndose una red de colectores a los que se verterán las aguas residuales y realizándose el vertido final a fosa séptica colectiva, o bien, en el caso de que la densidad sea igual o inferior a 4 alojamientos/hectárea o que la parcela mínima sea de 2.000 m<sup>2</sup>., disponiéndose fosas sépticas individuales.

c.2. En todo caso deberá garantizarse que las fosas no son causa de riesgo de contaminación de acuíferos, asegurándose su mantenimiento y limpieza periódica.

d) Energía Eléctrica y Alumbrado Público:

d.1. El suministro de energía eléctrica se efectuará de acuerdo con las especificaciones técnicas vigentes. Todas las conducciones eléctricas serán subterráneas.

d.2. Como alumbrado público se dispondrá al menos un punto de luz a pie de cada parcela, pudiendo en este caso estar conectado a la instalación de Baja Tensión de la parcela.

e) Basuras:

Se prohíbe el vertido directo de basuras. Habrá pues que disponer un contenedor en lugar adecuado para depositar en él las que se produzcan, para que puedan ser recogidas posteriormente.

2. Los propietarios incluidos en este núcleo deberán constituirse como Entidad de Conservación la cual será en el futuro la responsable del mantenimiento y conservación de las infraestructuras, viario y servicios urbanos.

## CAPITULO 12 REGULACIÓN DE ALTURAS MÁXIMAS EN SUELO URBANO

### **Artículo. 4.80.- Ordenación de alturas en el Núcleo Urbano de Antequera**

A continuación se relacionan por Calles las alturas máximas permitidas en el Suelo Urbano de Antequera, bien entendido que en el ámbito del PEPRI (Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico) prevalecerán, sobre estas sus propias Ordenanzas de altura.

Por encima de las alturas máximas que a continuación se especifican, se podrá proyectar el espacio de cubierta según condiciones y usos especificados en los Artículos 20, 21 y 22 de estas Normas.

NOMBRE DEL VIAL	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS
ACERA ALTA	BAJA + 3
AGUARDENTEROS	BAJA + 2
ALAMEDA DE ANDALUCIA	BAJA + 4
ALARIFE CRISTÓBAL GARCIA	BAJA + 1
ALARIFE MARTÍN DE BOGAS	BAJA + 1
ALBAICIN	BAJA + 1
ALCALA	BAJA + 1
ALCAZAR DE TOLEDO	BAJA + 2
ALFONSO XII	BAJA + 1
ALFONSOXIII	BAJA + 1
ALMERIA	BAJA + 1
ALTA	BAJA + 1
ALTA (CALLEJÓN)	BAJA + 1
ALVARO DE OVIEDO	BAJA + 1
ALVARO DE OVIEDO Inmueble nº 2	BAJA + 2
ANTONIO MOHEDANO	BAJA + 1
ANTIQUARIA (Polígono Industrial)	Según Ordenanza
AMBULATORIO (CALLE)	BAJA + 2
ARABE	BAJA + 1
ARCHIDONA (CUESTA DE)	BAJA + 1

AVENIDA DE MALAGA	BAJA + 1
AVENIDA DE LA LEGIÓN Entre Avda.Alameda y C/Picadero	BAJA + 3
Acera nº impares entre C/Picadero y C/Higueruelos	BAJA + 4
Acera nº impares entre C/Higueruelos y C/San Miguel	BAJA + 2
Resto de la calle	BAJA + 1
AVENIDA DE LA VEGA (Polígono Industrial)	Según Ordenanza
AVENIDA DEL ROMERAL (Polígono Industrial)	Según Ordenanza
AVENIDA PRINCIPAL (Polígono Industrial)	Según Ordenanza
BAJADA DEL RIO	BAJA + 1
BARBACANAS	BAJA + 2
BARRERO (CALLE)	BAJA + 2
BARRERO (CALLEJÓN)	BAJA + 2
BASTARDOS	BAJA + 1
BARRIADA DE LA PAZ	BAJA + 3
BARRIADA DE LOS DOLMENES	BAJA + 3
BARRIADA GARCIA PRIETO	BAJA + 3
BELEN	BAJA + 2
BILBAO (CALLE PURGATORIO)	BAJA + 2
BOLO (CUESTA DEL)	BAJA + 1
BOMBEO Acera nº pares	BAJA + 3
Idem. Acera nº impares	BAJA + 2
BOTICA	BAJA + 2
BOZA (CALLE INFIERNO)	BAJA + 2
CADIZ	BAJA + 1
CALDEREROS (CUESTA DE)	BAJA + 1
CALDERON DE LA BARCA	BAJA + 1
CALVARIO	BAJA + 1
CALZADA	BAJA + 3
CAMBEROS	BAJA + 2
CAMBRÓN SAN BARTOLOMÉ	BAJA + 2
CAMBRÓN Y VILLATE	BAJA + 1
CAMINO DE GANDIA Bloques García Prieto	BAJA + 3
Idem. Resto de la calle	BAJA + 1
CAMINO DEL CEMENTERIO	BAJA + 1
CAMINO DEL CEMENTERIO Inmueble nº 2	BAJA + 2
CAMINO FUENTE MORA	BAJA + 1
CAMINO DE LOS MOLINOS	BAJA + 1
CAMPANEROS	BAJA + 3
CAMPILLO ALTO	BAJA + 2
CAMPILLO BAJO	BAJA + 3
CAMPILLOS	BAJA + 3
CAMPOS	BAJA + 1
CAMPSA (CAMINO DE LA)	BAJA + 3
CANTARRANA	BAJA + 1
CANTERA	BAJA + 1
CAPUCHINOS (CALLE)	BAJA + 1
CARMEN (CALLE)	BAJA + 1
CARMEN (CALLE) Edificios existentes cuya altura se reconoce	BAJA + 2

CARRERA	BAJA + 3
CARRETERA CORDOBA	BAJA + 2
CARRETERA GRANADA	BAJA + 1
CARRETERA AZUCARERA (Polígono Industrial)	Según Ordenanza
CARRETERA DEL ALBERGUE	BAJA + 2
CARRETERA SAGRADO CORAZON	BAJA + 1
CARRETERA SEVILLA	Según Ordenanza
CARRETEROS (OVELAR Y CID)	BAJA + 2
CARRION	BAJA + 3
CARVAJAL Y ROBLES	BAJA + 1
CAZORLA	BAJA + 1
CENTINELA	BAJA + 1
CERRO DE LA CRUZ	BAJA + 1
CERRO SAN JOAQUIN	BAJA + 1
CERVANTES Inmuebles nº 2 y 4	BAJA + 2
Idem Resto de la calle	BAJA + 1
CHIMENEAS	BAJA + 2
CLAVELES	BAJA + 1
CODO	BAJA + 2
COLEGIO	BAJA + 1
COMEDIAS	BAJA + 3
CONSUELO	BAJA + 1
CORDOBA	BAJA + 1
Idem Inmuebles nº 29 , 31 y primer tramo para regularizar alturas	BAJA + 2
CORREAS	BAJA + 3
COSO VIEJO	BAJA + 2
CRISTOBALINA FERNÁNDEZ DE ALARCON	BAJA + 1
Manzana entre esta calle y Avda. de la Legión	BAJA + 4
CRUCES, CALLE LAS Prevalece sobre PEPRI	BAJA + 2
CRUZ BLANCA	BAJA + 2
CRUZ (CALLE LA)	BAJA + 1
CUEVA DE VIERA (polígono Industrial)	Según Ordenanza
CURTIDORES	BAJA + 1
DEL DEPOSITO (Polígono Industrial)	Según Ordenanza
DEPOSITO (CALLE)	BAJA + 1
DEPOSITO (CALLEJÓN)	BAJA + 1
DIEGO DE LOS RIOS Inmuebles nº 2 y 4	BAJA + 2
Idem Resto de la calle	BAJA + 1
DIEGO PONCE	BAJA + 3
Idem Inmueble nº 1	BAJA + 2
DONCELLAS	BAJA + 2
DUENDE	BAJA + 1
DURANES	BAJA + 3
EMPEDRADA	BAJA + 1
ENCARNACIÓN	BAJA + 2
ENRIQUE LEON	BAJA + 1
ERA DE SAN JUAN	BAJA + 1
ESCULTOR ANTONIO RIBERA Acera nº pares	BAJA + 2

ESCULTOR DIEGO MARQUEZ	Acera nº pares	BAJA + 1
Idem	Acera nº impares	BAJA + 2
ESCULTOR ROLDAN	Inmuebles nº 2 y 4	BAJA + 2
Idem	Resto calle	BAJA + 2
ESPARTEROS		BAJA + 1
ESPARTEROS (Primer Callejón)		BAJA + 1
ESPARTEROS (Segundo Callejón)		BAJA + 1
ESPARTEROS (Tercer Callejón)		BAJA + 1
ESPARTEROS (Transversal del Primer Callejón)		BAJA + 1
ESPARTEROS (Transversal del Tercer Callejón)		BAJA + 1
ESPERANZA		BAJA + 1
ESTACION (AVENIDA)		BAJA + 3
ESTRADA		BAJA + 1
ESTRELLA	Entre C/ San Miguel y C/ Higuieruelos	BAJA + 1
Idem	Resto de la calle	BAJA + 2
ESTRELLA (CALLEJÓN)		BAJA + 1
ESTUDILLO		BAJA + 2
FELIPE II		BAJA + 1
FERNÁNDEZ DE RODAS	Inmuebles nº 1, 3, 2 , 4	BAJA + 2
Idem	Resto de la calle	BAJA + 1
FERROL		BAJA + 1
FLORES (CUESTA)		BAJA + 1
FRANCISCO SOLANO		BAJA + 1
FRAY MARTÍN DE LAS CRUCES		BAJA + 1
FRAY MATEO DELGADO		BAJA + 1
FRESCA		BAJA + 1
FUENTE (DE SAN JUAN)		BAJA + 1
FUENTEDEPIEDRA		BAJA + 3
FUENTE (LA DEL CERRO)		BAJA + 1
FUNDICIÓN	Acera nº pares	BAJA + 4
Idem	Acera nº impares	BAJA + 3
GALDOPAR		BAJA + 2
GARCIA MORATO		BAJA + 1
GARCIA SARMIENTO (CTA. DE LAS ROJAS)		BAJA + 2
GARZON	Entre C/ Trinidad de Rojas y C/ Carrión	BAJA + 3
Idem	Resto de la calle	BAJA + 2
GAVILANES		BAJA + 1
GENERAL MOLA		BAJA + 1
GLORIA (CALLEJÓN DE LA)		BAJA + 2
GLORIA (CALLE LA)		BAJA + 2
GOYA	Inmuebles nº 1 y 3	BAJA + 2
Idem	Resto de la calle	BAJA + 1
GRANADA		BAJA + 1
HACHO		BAJA + 1
HENCHIDERO		BAJA + 1
HERRADORES		BAJA + 1
HERREZUELOS		BAJA + 2
Idem	Entre C/ Chimeneas y C/ Mancilla, acera nº pares	BAJA + 3

HIGUERUELOS	BAJA + 2
HERMANOS VIERA	BAJA + 1
HORNOS	BAJA + 1
HUELVA	BAJA + 1
HUERTA DE CAPUCHINOS (CALLE)	BAJA + 1
HUMILLADERO	BAJA + 3
INFANTE DON FERNANDO (ESTEPA)	BAJA + 3
INFANTES (CUESTA)	BAJA + 1
JESÚS (CALLE)	BAJA + 1
JESÚS (CUEVAS)	BAJA + 1
JESÚS (1º Callejón, BARRIADA DE)	BAJA + 1
JESÚS, CALLE BARRIADA DE	BAJA + 1
JESÚS (1º Callejón DE CALLE)	BAJA + 1
JESÚS (2º Callejón DE CALLE)	BAJA + 1
JUAN ADAMES	BAJA + 2
JUAN CASCO	BAJA + 1
JUAN PORRAS (BARRIADA)	BAJA + 1
LAGUNA	BAJA + 1
LAS ADELFA (Polígono Industrial)	Según Ordenanza
LOPE DE VEGA	BAJA + 1
LOS PINOS (Polígono Industrial)	Según Ordenanza
LOZANA	BAJA + 1
MADERUELOS	BAJA + 3
MADRE E HIJA	BAJA + 1
MANCILLA Excepto fachada del inmueble C/ Herrezuelos nº 6	BAJA + 3
MANILLA	BAJA + 2
MARIANO MORENO	BAJA + 1
MARMOL	BAJA + 1
MARTÍN DE LUQUE	BAJA + 2
MARTINEZ (CALLEJÓN)	BAJA + 2
MATAMOROS	BAJA + 1
MEDIDORES	BAJA + 2
MENEDEZ PELAYO	BAJA + 1
MERECILLAS	BAJA + 2
MERINO (CUESTA)	BAJA + 1
MESONES	BAJA + 2
MILAGROS	BAJA + 1
MIRAFLORES (BARRIADA)	BAJA + 3
MIRAFLORES (CUESTA)	BAJA + 2
MOLINILLO	BAJA + 1
MOLINILLA DEL CARMEN	BAJA + 1
MOLINOS	BAJA + 1
MONJAS (CALLEJÓN DE LAS)	BAJA + 1
MURILLO	BAJA + 1
MUÑOZ ROJAS (BARRIADA)	BAJA + 1
NAJERA	BAJA + 2
NIÑA DE ANTEQUERA	BAJA + 1
NUESTRA SEÑORA DE LAS NIEVES	BAJA + 1

NUESTRA SEÑORA DE LAS ANGUSTIAS	BAJA + 1
NUEVA (CAPITAN MORENO)	BAJA + 2
NUEVA ANDALUCIA (URBANIZACIÓN)	BAJA + 1
NUMANCIA	BAJA + 2
OBISPO Entre C/ Calzada y C/ Hornos	BAJA + 2
Idem Resto de la calle	BAJA + 1
PABLO PICASSO	BAJA + 3
PADRE FERRYS (BARRIADA)	BAJA + 1
PAJEROS	BAJA + 1
PALOMOS	BAJA + 1
PARQUE MARIA CRISTINA	BAJA + 1
PARRALA	BAJA + 1
PARRAL	BAJA + 2
PASEO DE LOS COLEGIALES Edificio de Equipamiento	BAJA + 2
PASEO GARCIA DEL OLMO Alturas de los Equipamientos existentes en la zona	
PASILLAS	BAJA + 2
PASTORES	BAJA + 1
PAZ (CUESTA DE LA)	BAJA + 2
PEDRO ESPINOSA	BAJA + 1
PEÑA (ESPALDA)	BAJA + 1
PEÑA (LATERAL)	BAJA + 1
PEÑA (CALLE LA)	BAJA + 1
PEÑUELAS (CALLE)	BAJA + 2
PICADERO	BAJA + 3
PIO XII	BAJA + 1
Idem Inmuebles nº 1 y 3 con fachada a Plaza Castilla	BAJA + 4
PISCINA	BAJA + 1
PISCINA (CALLEJÓN)	BAJA + 1
PIZARRO	BAJA + 2
PLATO	BAJA + 2
PLAZA DE LA CONSTITUCION	BAJA + 4
PLAZA DE LAS DESCALZAS	BAJA + 2
PLAZA DE LOS ESCRIBANOS	BAJA + 1
PLAZA DE CASTILLA	BAJA + 4
PLAZA DE MOLLINA	BAJA + 3
PLAZA DEL CONVENTO DEL CARMEN	BAJA + 1
PLAZA DE CAPUCHINOS	BAJA + 1
PLAZA DEL CARMEN	BAJA + 2
PLAZA DEL COMERCIO	BAJA + 1
PLAZA DE CRISTÓBAL TORAL	BAJA + 3
PLAZA DE JESÚS	BAJA + 1
PLAZA DE SAN SEBASTIÁN	BAJA + 2
PLAZA DEL PORTICHUELO	BAJA + 1
PLAZA ESPIRITU SANTO	BAJA + 1
PLAZA FERNÁNDEZ VIAGA	BAJA + 3
PLAZA JAEN	BAJA + 1
PLAZA SAN FRANCISCO	BAJA + 3
PLAZA SAN PEDRO	BAJA + 2



PLAZA SAN ROQUE	BAJA + 1
PLAZA SANTIAGO Acera nº impares	BAJA + 2
Idem Acera nº pares	BAJA + 1
PLAZA SIERRA DE YEGUAS	BAJA + 3
PLAZUELILLA ANDRES BURGUEÑO	BAJA + 2
PLAZUELILLA VIRGEN D LOS REMEDIOS	BAJA + 2
POLÍGONO INDUSTRIAL	Según Ordenanza
POLILLA	BAJA + 1
PORTERIA	BAJA + 2
POSTIGO	BAJA + 1
PRESBITERO VIDAURRETA	BAJA + 2
PUERTA DE GRANADA	BAJA + 1
PULIDOS	BAJA + 1
QUINTA (CALLE LA)	BAJA + 1
QUINTA (CAMINO DE LA)	BAJA + 1
RAMÍREZ (CALLEJÓN)	BAJA + 1
RAMON Y CAJAL (CANTAREROS)	BAJA + 3
Idem Inmuebles en esquina con Plazuelilla Virgen de los Remedios	BAJA + 2
RASTRO	BAJA + 1
REAL (CUESTA)	BAJA + 1
REY	BAJA + 2
REYES CATÓLICOS	BAJA + 1
RIO	BAJA + 2
RIO DE LA VILLA (Polígono Industrial)	Según Ordenanza
RIO GUADALHORCE (Polígono Industrial)	Según Ordenanza
RIO ROSAL	BAJA + 1
RODALCUZAS	BAJA + 1
Idem Inmuebles en esquina con C/ San Pedro y propios colindantes	BAJA + 2
RODALJARROS	BAJA + 2
RODRIGO DE NARVÁEZ Acera nº pares	BAJA + 1
Idem Acera nº impares	BAJA + 4
RONDA INTERMEDIA Entre Ctra. Sevilla y C/ Pío XII	BAJA + 4
Idem Parcela entre C/E. Ant. Ribera y C/E. Diego Márquez	BAJA + 2
Idem Resto de calle	BAJA + 1
SAETA	BAJA + 1
SAGUNTO Inmuebles nº 5, 6 y 8	BAJA + 3
Idem Resto de calle	BAJA + 2
SALAS (CUESTA)	BAJA + 1
SAN AGUSTÍN	BAJA + 2
SAN ANTONIO	BAJA + 2
SAN BARTOLOMÉ	BAJA + 2
SAN BARTOLOMÉ (PLAZA)	BAJA + 2
SAN CARLOS BORROMEO (BARRIADA)	BAJA + 4
SAN CRISTÓBAL (Polígono Industrial)	Según Ordenanza
SAN FELIPE	BAJA + 1
SAN FRANCISCO (PASAJE)	BAJA + 1
SAN ISIDRO (BARRIADA)	BAJA + 4
SAN JOAQUIN (CALLE)	BAJA + 1

SAN JOAQUIN (1º CALLEJÓN)	BAJA + 1
SAN JOAQUIN (2º CALLEJÓN)	BAJA + 1
SAN JOSE	BAJA + 2
SAN JOSE (BARRIADA)	BAJA + 4
SAN JUAN (BLOQUES)	BAJA + 3
SAN JUDAS	BAJA + 1
SAN MIGUEL	BAJA + 1
SAN PEDRO	BAJA + 2
SAN ROQUE	BAJA + 1
SAN ROQUE (ERA LATERAL)	BAJA + 1
SAN ROQUE (ERA)	BAJA + 1
SAN SALVADOR	BAJA + 1
SANTA CLARA	BAJA + 2
SANTA LUCIA (PASAJE DE)	BAJA + 1
SANTA MARIA (CUESTA)	BAJA + 1
SANTA MARIA DE LA CABEZA	BAJA + 2
SANTA MARIA LA VIEJA	BAJA + 1
SANTÍSIMA TRINIDAD	BAJA + 2
SANTO DOMINGO (CUESTA LA PAZ)	BAJA + 2
SEVILLA	BAJA + 1
SEÑOR DE LOS AVISOS	BAJA + 2
SIERPE	BAJA + 2
SILLA	BAJA + 2
SITIO DE ZARAGOZA	BAJA + 2
SOL	BAJA + 1
SUSPIRO	BAJA + 1
TALAVERA (CALLE)	BAJA + 2
TALLER Y OLLAS	BAJA + 1
TAZA	BAJA + 2
TERCIA (CALLE DE LA)	BAJA + 2
TINAJERIA	BAJA + 1
TINTES	BAJA + 2
TOLEDO	BAJA + 1
TORIL	BAJA + 2
TORONJO Tramo entre Cantareros y Merecillas	BAJA + 3
TORONJO Resto de la calle	BAJA + 2
TRASIERRAS Acera nº impares	BAJA + 3
Idem Inmuebles nº 16 y 18	BAJA + 2
TRINIDAD DE ROJAS (LUCENA) Entre C/Infante D.Fernando y Cantareros	BAJA + 3
Idem Resto de la calle	BAJA + 2
URBANIZACIÓN ALBARIZAS	BAJA + 5
URBANIZACIÓN ALTO DE CAPUCHINOS	BAJA + 1
URBANIZACIÓN ALTOS DE SANTA CATALINA	BAJA + 1
URBANIZACIÓN EL MIRADOR DE CAPUCHINOS	BAJA + 1
URBANIZACIÓN EL PARQUE	BAJA + 5
URBANIZACIÓN EL TEJAR	BAJA + 1
URBANIZACIÓN LOS ALAYOS	BAJA + 1

URBANIZACIÓN PARQUE NUEVA ANTEQUERA	Se reconocen las alturas existentes
URBANIZACIÓN PARQUESOL	BAJA + 4
URBANIZACIÓN SANTA CATALINA	BAJA + 1
URBANIZACIÓN TORRE DEL HACHO	BAJA + 1
URBINA (CALLEJON DE)	BAJA + 2
VADILLO	BAJA + 1
VEGA	BAJA + 2
VELÁZQUEZ	BAJA + 1
VERÓNICA (CUESTA DE LA)	BAJA + 1
VESTUARIO	BAJA + 3
VIENTO (MARTÍN GUTIERREZ)	BAJA + 2
VILLA EN MEDIO	BAJA + 1
VISTA ALEGRE	BAJA + 1
ZACATIN	BAJA + 2
ZAPATEROS (CUESTA)	BAJA + 2

### **CAPITULO 13**

#### **NORMAS PARTICULARES**

#### **PARA LAS EDIFICACIONES PROTEGIDAS DEL MEDIO RURAL**

#### **Artículo. 4.81.- Edificaciones Protegidas del medio rural**

##### 1. Definición y objetivos

a) Comprende aquellas edificaciones de carácter agrario del termino municipal que, por su valor arquitectónico e histórico merecen ser adecuadamente valoradas con el objetivo de adoptar, por una parte, medidas de protección que eviten su desaparición y, por otra, medidas que potencien su reutilización sin alterar sus elementos tipológicos característicos.

b) Los objetivos de protección de esta ordenanza son los siguientes:

En primer lugar, el de preservar los valores tipológicos y arquitectónicos relevantes de las propias edificaciones y sus elementos singulares (torres, fachadas, portadas), su organización funcional, así como los diversos elementos de maquinaria agrícola e instalaciones que poseen algunas de ellas.

En segundo lugar, se considera necesario garantizar la conservación de estas edificaciones, por entender que estas casas y cortijos por su valor de situación, se constituyen en importantes protagonistas de las señas de identidad del paisaje agrario tradicional de la comarca que deben ser preservadas como parte de la memoria histórica social, económica y de ocupación del territorio.

##### 2. Ámbito de protección y obras permitidas

2.1. El ámbito de aplicación de las presentes Normas Particulares lo constituyen las Edificaciones Protegidas que figuran en el listado del artículo. 2.5.37. de la Normativa Urbanística, Tomo III del presente Plan General e identificadas en los planos de clasificación y calificación del mismo. El ámbito de protección abarcará la totalidad de la parcela catastral vinculada a cada una de las edificaciones protegidas.

2.2. En tanto se redacta el preceptivo Catalogo, se podrán realizar exclusivamente las siguientes obras:

- a) Obras de consolidación que tengan por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos dañados y con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio. Se respetarán estrictamente las características del edificio sin alterar ningún elemento.
- b) Obras de conservación que estén justificadas para el mantenimiento del edificio en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales y sin alterar ningún elemento.
- c) Obras de rehabilitación destinadas al acondicionamiento del edificio para mejorar o cambiar el uso. Las obras de rehabilitación, habrán de conservar los elementos estructurales, constructivos y ornamentales, incluyendo las fachadas y materiales y sin alterar ningún elemento.
- d) No se permite la demolición de ninguna parte del edificio.

#### **Artículo. 4.82.- Condiciones de intervención**

Para las obras de consolidación, conservación y rehabilitación permitidas será preceptiva la presentación de un Estudio Previo que necesariamente deberá incluir:

##### 1. Descripción completa del estado actual

- a) Memoria descriptiva del estado actual y usos de la edificación y su explotación vinculada.
- b) Planos catastrales de la finca vinculada a la edificación protegida.
- c) Documentación gráfica que incluirá un levantamiento completo de la edificación y sus instalaciones anejas constituido por plantas, alzados y secciones a escala 1/100 así como planos de detalle de sus elementos ornamentales y singulares a escala adecuada.
- d) Documentación fotográfica suficiente para describir el estado actual y materiales de las edificaciones.
- e) Deberán relacionarse y documentarse igualmente todos aquellos elementos singulares de maquinaria agrícola o instalaciones agroindustriales contenidos en la edificación y su explotación vinculada.

##### 2. Descripción del alcance y objeto de la intervención pretendida

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, detallando los usos proyectados y memoria descriptiva de las obras y de los materiales a utilizar.
- b) Documentación grafica que incluirá la descripción en planos de planta, alzados y secciones a escala 1/100 de las obras a realizar en las edificaciones.
- c) Documentación grafica que refleje la ordenación y usos del conjunto de la parcela catastral vinculada y de la explotación agrícola.

#### **Artículo. 4.83.- Condiciones estéticas**

Las obras de consolidación, conservación y rehabilitación permitidas respetaran en todo la arquitectura original mediante la adecuación a su estilo y principios constructivos y compositivos así como la utilización de los mismos materiales. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos.

#### **Artículo. 4.84.- Condiciones de uso**

Los usos permitidos son el agroindustrial o agropecuario existente, residencial, hotelero, hostelería y restauración, alojamiento turístico y equipamiento.

Los cambios de uso se tramitaran mediante el preceptivo Proyecto de Actuación de acuerdo con la LOUA.

#### **Artículo. 4.85.- Licencias**

Las licencias de obras que afecten a las Edificaciones Protegidas objeto de esta ordenanza y que se encuentran incluidas en el listado del artículo 2.5.37. de la Normativa Urbanística del Plan General, requerirán, previamente a su otorgamiento, informe favorable de la Delegación en Málaga de la Consejería de Cultura.

### **CAPITULO 14**

#### **NORMAS DE LA EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Artículo. 4.86.- Tipos de edificación**

En el Suelo No Urbanizable, con las limitaciones que resulten aplicables en virtud de la normativa urbanística y sectorial, se permiten los siguientes tipos de construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones, obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados.
- b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Construcciones o instalaciones de Interés Público que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino agrícola, ganadero o forestal.

Para todos los tipos, se cumplirán las Normas Generales de edificación y las Normas Particulares para cada tipo, establecidas en los artículos subsiguientes.

**Artículo. 4.87.- Normas Generales de la edificación para los distintos usos en suelo no urbanizable**

1. Salvo que se establezcan otras condiciones en la regulación particular de usos en cada una de las categorías de suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en este artículo.

2. Condiciones de la edificación

2.1. Se aplicarán las soluciones técnicas más acordes con la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.

2.2. La ocupación se entenderá referida solo a la edificación, no incluyéndose las instalaciones no cubiertas excepto en el caso de instalaciones y equipamientos declarados de interés público en los que se contabilizara la ocupación total de las instalaciones proyectadas, ya sean cubiertas o no.

2.3. Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.

2.4. Altura de la edificación

a) La altura máxima edificable será de dos (2) plantas y siete (7) metros.

b) Excepcionalmente, las instalaciones hoteleras y equipamientos públicos de nueva planta declarados de Interés Público podrán tener una altura máxima de tres (3) plantas y diez (10) metros si así lo requieren para su adecuada funcionalidad.

c) Para edificaciones no residenciales, naves, pistas, cubriciones u otros, la altura será la que se precise para el adecuado uso de la instalación, con un máximo de diez (10) metros.

d) Los elementos singulares de las instalaciones especiales industriales, agrícolas y ganaderas podrán tener la altura requerida por su funcionamiento.

e) La altura de la edificación se entenderá medida desde la cota del terreno natural hasta la cornisa y alero, incluyéndose en esta altura los sótanos o semisótanos cuya fachada quede vista. Se incluirán en el cómputo de la altura máxima las plantas retranqueadas y los áticos.

f) La altura establecida se respetará en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

#### 2.5. Separación a linderos

a) Salvo lo dispuesto en la normativa particular, las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m. de los linderos privados de la finca y del borde de los caminos públicos existentes. No obstante se podrá reducir la separación a linderos privados cuando exista acuerdo firmado con los vecinos y así conste en el Registro de la Propiedad. La separación a otros linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.

b) Dentro de una misma parcela, la separación entre edificaciones será como mínimo de una vez y media su altura.

#### 2.6. Vallados

a) Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase a menos de 5 m del eje de los caminos.

b) Los cerramientos y vallados tendrán una altura máxima de 2 metros y estarán formados a base de elementos vegetales o de elementos vegetales sobre cercados de malla ganadera que permitan el paso de la fauna. Se cuidará su integración paisajística y armonía con el uso rural dominante en el lugar.

c) Excepcionalmente, en base a condiciones especiales de protección y seguridad de las instalaciones y equipamientos declarados de Interés Público se podrán autorizar otros cerramientos que, en cualquier caso, quedaran integrados paisajísticamente. Los materiales a utilizar serán preferentemente mampostería de piedra del lugar y cercado de malla con recubrimiento vegetal. La altura máxima será de dos (2) metros.

2.7. Para todas las construcciones, las cubiertas serán inclinadas con faldones a dos o cuatro aguas y con una pendiente máxima de 35%. En las construcciones agropecuarias los faldones serán preferentemente de teja curva. Se prohíben materiales reflectantes en las cubiertas. Para el resto de las edificaciones los faldones serán obligatoriamente de teja curva.

2.8. En todos los casos y usos, los cerramientos exteriores llevaran tratamiento de fachada con revoco o enfoscado pintado en los colores tradicionales y acordes con el entorno. Se prohíben los muros de contención de hormigón visto. No se permiten paramentos sin acabar o contruidos con técnicas o materiales provisionales.

2.9. Para todos los usos, en las nuevas construcciones así como en las obras de mejora, mantenimiento y rehabilitación de las existentes, se cumplirán las siguientes condiciones estáticas:

a) Las construcciones e instalaciones causaran el mínimo impacto paisajístico en el entorno, tanto por la elección del emplazamiento, explanaciones y movimientos de tierra así como por su forma y materiales.

b) Las edificaciones se construirán en armonía con la arquitectura tradicional de la zona, su volumetría y materiales serán análogos a los cortijos tradicionales del entorno y apropiados a su carácter y destino.

c) Se garantizara la restauración de las zonas que hayan podido verse alteradas en el transcurso de las obras.

#### 2.10. Movimientos de tierra

a) Como norma general se evitara los movimientos de tierra que desfiguren el perfil natural del terreno.

b) Cuando ineludiblemente las construcciones o instalaciones deban situarse en ladera, las explanaciones adoptaran dos o más rasantes altimétricas y su eje mas largo será paralelo a las curvas de nivel. Se evitara las explanadas en un solo nivel con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>.

c) En el caso en que se generen taludes por desmante o terraplén superiores a 1 m de altura, estos se contendrán con muros de mampostería en seco de piedra del lugar o se revegetaran con especies de matorral autóctono.

#### 2.11. Depuración

a) Es obligatoria la instalación de depuradoras de aguas residuales en todas aquellas instalaciones y construcciones permitidas en el Suelo No Urbanizable que produzcan vertidos a los ríos, arroyos o al terreno.

b) En las áreas de afección de acuíferos, las instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas existentes y las que se autoricen deberán adoptar las medidas necesarias de depuración. Deberán adoptarse, igualmente, medidas de prevención que eviten la infiltración de efluentes capaces de contaminar las aguas subterráneas.

c) En la autorización de instalaciones de depuración de aguas residuales, se utilizaran sistemas homologados que garanticen la ausencia de riesgos de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

3. Como norma general, se primara la rehabilitación de las construcciones tradicionales existentes sobre la construcción de nuevas edificaciones.

4. Se promoverá el aprovechamiento energético, el uso de las energías renovables, la racionalización del uso del agua y la reducción del empleo de productos nocivos.

5. Las edificaciones e instalaciones permitidas se realizaran de acuerdo con las Medidas Generales de Protección establecidas en el Titulo 2 de la Normativa Urbanística del presente Plan General.



**Artículo. 4.88.- Condiciones particulares para las construcciones, edificaciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación**

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes en el suelo no urbanizable antes de la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con el mismo quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.
2. En los casos de fuera de ordenación sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
3. Condiciones particulares para las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes o autorizadas conforme al planeamiento general anterior
  - a) Los antiguos cortijos existentes, las construcciones, edificaciones o instalaciones con más de 25 años de antigüedad y las construcciones, edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo conforme al planeamiento general anterior, planes especiales o proyectos de actuación se consideran conformes con el modelo urbanístico adoptado por el presente Plan.
  - b) Por tanto, se permitirán en ellos las obras de conservación, rehabilitación o reforma, incluyendo las ampliaciones que resulten necesarias para su adecuación funcional. Cuando tales obras no supongan cambio de uso ni ampliaciones superiores al 30% de su superficie construida existente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General se podrán autorizar mediante licencia municipal directa previa presentación del correspondiente Proyecto de edificación redactado por técnico competente.
  - c) Para cambio de uso y ampliaciones superiores al 30% de su superficie construida, deberá tramitarse mediante el correspondiente Proyecto de Actuación de acuerdo con lo establecido en la LOUA
  - d) En cualquiera de los supuestos anteriores b) y c) serán de aplicación las Normas Generales de la Edificación y las Condiciones Particulares para cada tipo de edificación y uso establecidas en el presente Capítulo.
  - e) En las edificaciones protegidas por el Plan como Edificaciones Singulares del Medio Rural se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en las Normas Generales de Protección para estas edificaciones.

## **TITULO V. NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION**

### **Artículo. 5.1.- Definición**

Las obras y actuaciones que tengan por objeto la urbanización del suelo en sus diversas categorías para la ejecución de las determinaciones del planeamiento se llevará a efecto previa formulación de un Proyecto de Urbanización. Cuando dichas obras y actuaciones se lleven a cabo por la Administración se denominarán Proyectos Públicos de Urbanización. Las actuaciones aisladas o sectoriales de reducida dimensión e importancia que no precisen la formulación de un proyecto de urbanización, podrán acometerse mediante la formulación de un Proyecto de Obras de Urbanización.

### **Artículo. 5.2.- Pliego de Condiciones Técnicas**

El Ayuntamiento de Antequera confeccionará y aprobará los pliegos de condiciones técnicas donde se defina con precisión las condiciones técnicas de ejecución y de diseño de las obras de urbanización, así como la normalización de secciones, materiales y calidades y piezas especiales a utilizar referente a las infraestructuras básicas, siguiendo las directrices del plan. A este respecto las normas técnicas de urbanización expuestas en este capítulo, se entenderán de competencia municipal y no precisarán de ningún trámite jurídico para su modificación. Su regulación se realizará mediante la aprobación o modificación de los Pliegos de Condiciones Técnicas indicados.

### **Artículo. 5.3.- Aplicación y Desarrollo**

1.- Las presentes Normas Técnicas se entenderán como criterios y ordenanzas técnicas municipales mientras no se apruebe el Pliego de Condiciones Técnicas y vinculan tanto a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros Organismos públicos que puedan actuar en el Municipio.

2.- Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario (pavimentaciones, señalización, semaforización), a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, canalizaciones de gas natural y otras canalizaciones), al ajardinamiento y mobiliario urbano y a los servicios de limpieza y recogida de basuras. Definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.

3.- En estas normas se establece también el contenido mínimo y las características formales y materiales de los Proyectos de Urbanización.

A los efectos de esta normativa también se entiende por "Proyecto de Urbanización" cualquier documento análogo tal como "Proyecto de Obras de Urbanización", "Proyecto de Dotación de Servicios", "Proyecto de Obras de Infraestructura", etc.

4.- Estas Normas Técnicas para las obras de urbanización (de infraestructuras) serán de obligado cumplimiento para todo el término municipal, con las siguientes excepciones.

- En el suelo urbano no incluido en Unidades de Ejecución dónde las características existentes pudieran impedir su aplicación. En este caso, el Ayuntamiento determinará las correspondientes condiciones mínimas de forma individualizada para cada actuación. De acuerdo a ello en aquellos suelos urbanos en los que el Plan establece unas condiciones especiales de urbanización se tendrán en cuenta las mismas.

- En los polígonos de suelo urbano no consolidado (Unidades de Ejecución) y en los sectores de suelo urbanizable sectorizado (Planes Parciales), sólo y en aquellos aspectos en que la ficha correspondiente establezca alguna otra determinación al efecto: bien siendo más restrictiva; o, por el contrario, introduciendo un nuevo estándar o parámetro o tipología. Prevalecerá la determinación establecida en la ficha.

5.- Los servicios públicos e infraestructuras correspondientes discurrirán por viales y zonas públicas, no creando servidumbre alguna en las propiedades privadas, salvo los casos de alumbrado público en brazo mural y conductores grapeados en fachada (en su caso).

#### **Artículo. 5.4.- Determinaciones de los Proyectos de Urbanización**

A continuación se incluye una exposición del contenido mínimo (formal y material) que han de tener los proyectos de urbanización, con las observaciones generales siguientes:

- a) Si alguno de los documentos que se describen en este capítulo no fuesen precisos, se explicitará claramente la causa de su omisión.
- b) El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de algún otro documento adicional, si lo encontrase razonablemente necesario.
- c) La ficha correspondiente del polígono o del sector podrá asimismo indicar la necesidad de alguna otra justificación o documento, que deberán ser incluidos en el Proyecto.

1.- Contenido.

Los proyectos de urbanización constarán de los siguientes documentos:

- 1.- Memoria y anejos.
  - 1.1.- Memoria.
  - 1.2.- Anejos.

- 2.- Planos.
- 3.- Pliego de Condiciones.
- 4.- Presupuestos.
  - 4.1.- Mediciones.
  - 4.2.- Cuadros de Precios.
    - 4.2.1.-Cuadro nº 1.
    - 4.2.2.-Cuadro nº 2.
  - 4.3.- Presupuestos.
    - 4.3.1.-Presupuestos parciales.
    - 4.3.2.-Presupuesto general.

2.- Presentación.

- a) Los proyectos se presentarán en formato UNE A-3, encuadrados en tomos que no sobrepasen los 4 cms. de espesor.
- b) En cada tomo figurará el índice total del proyecto y el específico del tomo correspondiente.
- c) Si hubiera lugar a varios tomos, estos se presentarán alojados en una caja.
- d) Tanto en la portada de la caja como en las de los tomos figurará la siguiente información:
  - Título del proyecto (con la misma referencia y nomenclatura que figure en el Plan General).
  - Nombre del promotor urbanístico o de la Entidad urbanizadora.
  - Lugar y fecha de redacción.
  - Presupuesto general total de las obras.
  - Nombre y titulación de los facultativos que lo redactaron.
- e) En el lomo de la caja y en los de los tomos figurará el título del proyecto.
- f) Los textos escritos originales se presentarán en formato UNE A-3 y los planos originales se confeccionarán en formato UNE A-1, prohibiéndose las copias reducidas en formato A-3.

- g) Se entregarán 3 ejemplares y una copia de los soportes informáticos de los textos escritos y de los planos. Cuando estos soportes de los planos sean insuficientes, el Ayuntamiento podrá pedir una copia en formato UNE A-1.

### 3.- Contenido de la Memoria.

Se recogerán en ella los antecedentes administrativos, urbanísticos y técnicos y la situación actual, describiéndose los trabajos a realizar, y justificándose las soluciones adoptadas. Se incluirán en ella las características de las obras, datos previos, método y medios de cálculo, ensayos efectuados, el plazo de ejecución de las obras, los documentos que integran el Proyecto y cualquier otro dato de interés.

Como mínimo contendrá los siguientes puntos:

- Antecedentes.
- Mención del documento urbanístico de rango inmediato anterior, al que el Proyecto sirve de desarrollo.
- Justificación técnica y económica de la solución adoptada.
- Descripción de las obras proyectadas.
- Cumplimiento de la legislación de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Cumplimiento de la legislación de Protección Ambiental.
- Plazos de ejecución de las obras.
- Clasificación de los Contratistas.
- Presupuestos de las obras.
- Documentos que integran el proyecto
- Relación de técnicos que ha intervenido en la redacción y en cálculos.

### 4.- Anejos a la Memoria.

Se incluirán cuántos anejos se consideren necesarios para la completa definición del Proyecto; y, al menos, los que se mencionan a continuación en el mismo orden que se indica.

El contenido de cada Anejo será el que le es específico incluyendo además lo que se expone en los apartados siguientes:

(Todos los Anejos de contenido técnico deberán estar firmados por sus autores).

#### 4.1.- Antecedentes.

Se hará referencia al proceso urbanístico-legal en virtud de cuyo desarrollo se redacta el Proyecto.

4.2.- Topografía y replanteo.

Se utilizará la base cartográfica unificada que, con carácter oficial, el Ayuntamiento proporcionará a los redactores. Se incluirá una descripción literaria, gráfica y fotográfica de las Bases de Replanteo que se dejarán implantadas en el terreno (clavos Feno, Attemberg, o similares) en lugares adecuados para la correspondiente inspección técnica del trazado.

4.3.- Estudio de tráfico (y semaforización, en su caso).

Con especial justificación del esquema de circulación propuesto y su relación con el entorno.

Incluirá también los estudios y, cálculos de la semaforización, si se estima necesaria.

4.4.- Trazado de los viales.

Trazado geométrico en planta y en alzado, con la definición tridimensional de los ejes (un punto cada 20 metros y todas las intersecciones) desde las bases de replanteo.

4.5.- Estudio geotécnico.

Se efectuarán las investigaciones precisas para asegurar la capacidad portante del terreno y para definir su clasificación, así como las tomas de muestras correspondientes. Los ensayos de muestras para clasificación de terrenos alcanzarán, al menos, los siguientes extremos:

- Límites líquido y plástico.
- Índice de plasticidad y de hinchamiento Lambe.
- Equivalente de arena.
- Granulometría.
- C.B.R.

4.6.- Estudio de firmes y pavimentos.

Se hará el cálculo en función de los terrenos disponibles (o que se van a crear con la propia obra) y del tráfico previsible.

4.7.- Abastecimiento de agua y redes de distribución.

Se incluirá un certificado de la Entidad Explotadora del Servicio, comprensivo de los puntos de suministro y de sus características técnicas, adecuadas a la demanda solicitada.

Si se usan fuentes de abastecimiento no municipales, se aportarán los justificantes oficiales de la propiedad, cantidad y calidad del agua.

Los cálculos de la red se harán teniendo en cuenta los vertidos a lo largo de la misma.

También se incluirán en los cálculos las justificaciones de los bombeos, o de las reducciones de presión, si fueran necesarios.

#### 4.8.- Eliminación de aguas residuales.

Se incluirá un certificado de la Entidad Explotadora del Servicio, comprensivo de la idoneidad de los puntos de vertido, adecuados a los caudales, (que se indicarán). Si no se vierte a la red municipal se aportarán los justificantes oficiales de la idoneidad de la depuración y vertidos propuestos. Se incluirán los cálculos hidráulicos de la depuración.

Los cálculos de la red se harán teniendo en cuenta los vertidos puntuales a lo largo de la misma.

También se incluirán en los cálculos las justificaciones de los bombeos, si fuesen imprescindiblemente necesarios.

#### 4.9.- Eliminación de aguas pluviales.

Se atenderá a la evacuación de las aguas pluviales propias del terreno que se urbanice, así como la de aquellas que, generadas en suelos ubicados aguas arriba, tiene su escorrentía a través del terreno a urbanizar.

Los cálculos abarcarán ambos casos, y en el anejo se incluirán planos topográficos para la determinación de las cuencas vertientes.

#### 4.10.- Cálculos luminotécnicos.

Que incluirán las correspondientes "curvas isolux" que garanticen la consecución del adecuado nivel mínimo de iluminación y del factor de uniformidad, de acuerdo con las luminarias y sistema de ubicación seleccionados.

#### 4.11.- Cálculos eléctricos.

Se incluirá un certificado de la Entidad Explotadora del Servicio, comprensivo de los puntos de acometida y de sus características técnicas, adecuadas a la demanda solicitada.

Se justificarán detalladamente el cálculo de la demanda y los factores de simultaneidad.

#### 4.12.- Cálculos estructurales.

Se incluirán todos los cálculos mecánicos y resistentes de las estructuras, edificios e instalaciones (depósitos, forjados, casetas, obra civil de depuradoras, etc.) que fueran precisas.

Si se utilizasen elementos prefabricados homologados ó modelos de colecciones oficiales aprobadas, se justificarán documentalmente estas características.

#### 4.13.- Servicios afectados.

Se hará la descripción, en su caso, de aquellos servicios preexistentes que se afecten con las obras, y de las servidumbres que haya que reponer.

#### 4.14.- Desvíos temporales de tráfico.

Si la ejecución de las obras afectase a tráfico exterior al terreno que se urbaniza, deberán justificarse las soluciones propuestas (desvíos, señalizaciones, etc.); y su importe se incorporará al presupuesto de las obras.

#### 4.15.- Vertido de Residuos Sólidos Urbanos.

Se justificará el compromiso formal de que el Organismo que tiene a su cargo la recogida de R.S.U. los incluirá dentro de sus programaciones y servicios.

De no ser así, se hará el correspondiente proyecto de vertedero de R.S.U. incluyendo las determinaciones ambientales e hidrogeológicas (en lo referente a su ubicación), así como los demás cálculos y definición del sistema de funcionamiento y la vida útil prevista.

#### 4.16.- Coordinación con organismos.



Se incluirán en este anejo todos los documentos generados en relación con los posibles organismos afectados por el proyecto. Así mismo, se deben incluir los certificados de las empresas suministradoras de servicios, garantizando los puntos de conexión de los mismos y la disponibilidad del suministro.

4.17.- Ordenación ecológica, estética y paisajística.

Descripción de las obras que se proyectan al efecto, incluidos el ajardinamiento y mobiliario urbano.

Incluirá también los documentos necesarios para el cumplimiento de la legislación de Protección Ambiental, si fuese necesario; así como la descripción de los medios correctores (en su caso), que se incorporarán al presupuesto de las obras.

4.18.- Estudio de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Se incluirá este Anejo, cuyo presupuesto total se incorporará como una partida única al presupuesto general de las obras.

4.19.- Plan de control de calidad.

El plan se elaborará en función de las mediciones y de las normativas oficiales.

El plan incluirá, por lo tanto, una definición tipológica y cuantitativa de los ensayos y pruebas a realizar.

4.20.- Plazo y programación temporal de las obras.

4.21.- Clasificación de Contratistas.

5.- Planos.

Se incluirán los que sean precisos para la correcta definición de las obras; y corresponderán, al menos, a los siguientes conceptos y en el orden citado:

5.1.- Situación y emplazamiento.

(Este plano estará en concordancia con el correspondiente al planeamiento de rango superior, cuya reproducción será asimismo incluida).

5.2.- Red viaria.

- Planta (a escala mínima 1/500). Perfiles longitudinales y perfiles transversales (uno cada 20 m. y a escala 1/200).

- Planta (1/500) de trazado y de replanteo de los ejes.

#### 5.3.- Firmes y pavimentos.

Sección tipo de todos y cada uno de los diferentes viales (incluidos los peatonales), con indicación de los distintos materiales y espesores en calzadas, aparcamiento, bordillos y acerados.

#### 5.4.- Abastecimiento de agua.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuran las redes y la ubicación de todas las instalaciones y obras especiales.

- Depósitos (si fuesen necesarios), con especial planteamiento gráfico de la cámara de llaves.

- Estaciones de rebombeo o de reducción de presión (si son precisos).

- Zanjas, tubulares, obra especiales, (arquetas, bocas de riego, hidrantes, válvulas, ventosas) y acometidas domiciliarias.

#### 5.5.- Eliminación de aguas residuales.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones y obras especiales.

- Depuradora (si fuese necesaria).

- Estaciones de bombeo (si fuesen precisas).

- Zanjas, tubulares, obras especiales (pozos de registro, cámaras de descarga) y acometidas domiciliarias.

#### 5.6.- Eliminación de aguas pluviales.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuran las redes y la ubicación de todas las instalaciones y obras especiales.

- Zanjas, tubulares, y obras especiales (pozos de registro, absorbedores, obras de vertido).

- Estaciones de bombeo (si fuesen precisas).

#### 5.7.- Abastecimiento eléctrico.

- Planta general (a escala mínima 1/500) de la red de media tensión y ubicación de los centros de transformación.

- Zanjas y obras especiales (entronque, centros de transformación, etc.).

5.8.- Red de baja tensión y alumbrado público.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones.
- Zanjas y obras especiales (arquetas, luminaria, báculos, farolas, etc.).

5.9.- Red de gas natural.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones.
- Zanjas y obras especiales (punto de suministro y distancias se seguridad con otros servicios, etc.).

5.10.- Señalización (y semaforización, en su caso).

- Planta general (a escala 1/500), donde figure la señalización horizontal y la ubicación de la vertical y de los semáforos (y de sus redes).
- Detalles, tanto de la señalización horizontal (ver indicación de la calidad de la pintura a emplear) y de la vertical.
- Detalles de la semaforización (si se precisa).

5.11.- Plantaciones, jardinería y mobiliario urbano.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figure la ubicación y tipología de las plantaciones y del mobiliario urbano.
- Detalles del mobiliario urbano.
- Detalle y estudio de farolas y distribución de alumbrado

5.12.- Servicios afectados y desvíos de tráfico.

(Si fuese necesario). Planta general (a escala mínima 1/500) con indicación de todas las características necesarias para la definición de esta parte de la obra.

5.13.- Implantación relativa de los servicios.

Para cada uno de los viales tipo proyectados se demostrará gráficamente la posibilidad de la implantación (por terrenos de dominio público) de todos los servicios proyectados.

## 6.- Pliego de Condiciones.

Aparte de las cláusulas que sean precisas para la regulación contractual de las relaciones entre promotor y contratista, el Pliego de Condiciones contendrá, al menos, los siguientes apartados:

### I.- Prescripciones Generales.

#### I.1.- Normas Generales Obligatorias.

(Enumeración de las Normas Técnicas y Pliegos de Prescripciones que sean de aplicación. Bastará sólo con la mera mención, sin que se precise su reproducción literal).

#### I.2.- Responsabilidad durante la ejecución de las obras.

(Describiendo aquéllas que sean correspondientes al contratista de las obras).

#### I.3.- Seguridad y señalización de las obras.

### II.- Plazos.

### III.- Descripción de las obras.

(Somera descripción tipológica y cuantitativa de las obras a ejecutar).

### IV.- Prescripciones Técnicas Particulares.

En los casos en que las Normas Generales Obligatorias (I.1) no incluyan referencias a obras concretas que se proyectan, o los artículos correspondientes a las mismas exijan particularizaciones, o se necesite complementarlos o modificarlos, se redactarán las normas de este Capítulo IV.

Estas normas definirán, particularizarán o elegirán una determinada opción en lo referente a materiales, ejecución, limitaciones y medición y abono.

## 7.- Presupuesto.

Necesariamente deberá incluir:

### 7.1.- Mediciones.

Las mediciones se clasificarán según los siguientes apartados (y en el orden citado):

- Movimiento de tierras (sin incluir las zanjas de los diferentes servicios, que figurarán en las correspondientes mediciones específicas).
- Abastecimiento de agua.
- Eliminación de aguas residuales.
- Eliminación de aguas pluviales.
- Abastecimiento eléctrico (media tensión y C.T.)
- Red de baja tensión.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones para telefonía y otros servicios (telecomunicación, semaforización, etc.).
- Canalizaciones de gas.
- Firmes y pavimentos.
- Señalización y semaforización.
- Jardinería, plantaciones mobiliario urbano estudio del alumbrado de los jardines proyectados
- Servicios afectados, desvíos provisionales y reposición de servidumbres.

7.2.- Cuadro de Precios nº 1.

7.3.- Cuadro de Precios nº 2.

Descomponiendo cada precio en los costes de los materiales a pié de obra, la mano de obra y la maquinaria (al menos).

7.4.- Presupuestos parciales.

Se elaborará un presupuesto parcial para cada uno de los conceptos expuestos en las mediciones y en el mismo orden.

Al final, se añadirá (si es preciso), como una partidaalzada única, el presupuesto de la Seguridad y Salud en el Trabajo.

7.5.- Presupuesto general.

Resumen global de los presupuestos parciales.

A la cifra total que resulte se le afectará del importe del Impuesto sobre el Valor Añadido, constituyendo esta cifra última el "Presupuesto General Total" de las obras.

## **Artículo. 5.5.- Normas Técnicas sobre la Red Viaria**

La presente normativa regirá salvo en los casos en que se deduzca otra cosa bien de la correspondiente ficha o bien del plano de alineaciones.

### 1.- Diseño y ordenación viaria.

- Los viales permitirán el acceso del tráfico rodado a todas las parcelas y solares, tanto de propiedad pública como privada.
- Se procurará evitar los fondos de saco en los viales de tráfico rodado. Cuando no haya más remedio, se diseñará de tal modo que, al menos, la red peatonal forme una malla cerrada.
- Se cumplirá, para el diseño de viales lo especificado en las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía, según Decreto 72 /1992 de 5 de Mayo.
- En el caso de que debido a las características de la vía no sea posible cumplir con lo especificado anteriormente, se justificará y se deberá incluir la aprobación del diseño por parte de los técnicos del Ayuntamiento.

### 2.- Secciones transversales de la calzada entre bordillos.

Se distinguen los siguientes casos:

- Un sólo sentido de circulación, sin aparcamientos: 3,6 m.
- Un sólo sentido de circulación, con un aparcamiento a un lado: 6,0 m.
- Un sólo sentido de circulación, con aparcamientos a ambos lados: 8,5 m.
- Dos sentidos de circulación, sin aparcamientos: 7,2 m.
- Dos sentidos de circulación, con un aparcamiento a un lado 9,6 m.
- Dos sentidos de circulación, con aparcamientos a ambos lados: 12,0 m.
- En caso en que las vías de circulación en cada sentido sean más de una, se incrementará la anchura de la calzada, en 3,5 m. por cada vía adicional.
- Si se dispone una mediana física entre los dos sentidos de circulación, ésta ha de tener una anchura (entre bordillos) de 1,00 a 2,00 metros.
- Si se dispone un vial tipo bulevar, éste ha de tener una anchura mínima de 15,00 metros; y las anchuras de las calzadas laterales responderán a los criterios anteriormente enunciados.
- Cuando se diseñe una calzada para vía rápida urbana (velocidad específica superior a 50 Km/h.), no se dispondrán aparcamientos en ella y las vías de circulación tendrán 3,50 m. de anchura.

3.- Anchura mínima total de las calles.

En las calles de nueva construcción la anchura mínima total (calzada más acerados) será de 10,0 metros, y nunca inferior a la altura de las edificaciones.

La anchura mínima de las aceras será de:

- 2,0 metros en urbanizaciones de viviendas unifamiliares.
- 3,0 metros en urbanizaciones de viviendas plurifamiliares.

Para las vías públicas urbanas exclusivamente peatonales el ancho mínimo será:

- 5,0 metros en urbanizaciones de viviendas unifamiliares.
- La altura de la edificación en urbanizaciones de viviendas plurifamiliares, con un mínimo de 5,0 metros.

4.- Radios mínimos y pendientes máximas.

El radio mínimo del eje de la calle será de 20 mts. en las vías de nuevo trazado. Se permitirán intersecciones de calles más o menos ortogonales, siendo el radio mínimo del encintado de bordillo el de la anchura de la acera más pequeña.

La pendiente longitudinal máxima para los viales de nuevo diseño será del 15 %.

5.- Aparcamientos.

En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en las disposiciones reglamentarias que le sean de aplicación. En particular, de acuerdo con lo previsto en la L.O.U.A. el número de plazas de aparcamiento dependerá del uso característico del sector siendo, en todo caso, mayor de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación contabilizando tanto los públicos como los privados.

El tamaño de las celdillas para automóviles será de 4,50 x 2,20 metros; y para autocares, de 12,00 x 3,20 mts.

En los casos de bolsas de aparcamiento, la superficie mínima por plaza será de 20 m<sup>2</sup> por automóvil, y de 80 m<sup>2</sup> para autocares.

Para el cómputo de aparcamientos en superficie se excluirán las zonas de entrada a cocheras, entendiéndose que cada vivienda de urbanización unifamiliar cuenta con una entrada a cochera.

## 6.- Tipos de pavimento.

### 6.1.- Calzadas.

Las calzadas se harán mediante procedimientos basados en lo expuesto en las Normas 6.1.I.C y 6.2.I.C de la Instrucción de Carreteras del M.O.P.T.M.A. para firmes flexibles o rígidos.

El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor dependerá fundamentalmente de:

- La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico a soportar. Nunca se admitirá tráfico tipo T4.
- La naturaleza del terreno (o de la explanada creada).
- Las condiciones climáticas de la zona.

Salvo justificación de otra solución (que nunca podrá ser doble tratamiento superficial) las calzadas tendrán capa de rodadura de mezcla asfáltica.

El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en estas Normas.

### 6.2.- Aparcamientos (o paradas de autobuses).

Los aparcamientos y las paradas de autobuses tendrán una capa de rodadura de 20 cms. de hormigón HM-20 (coloreado o no), fratasado, sobre una capa de material granular (artificial o natural) cuyo espesor sea tal que coincida con la rasante de la explanada de la calzada.

### 6.3.- Acerados.

El acerado cumplirá en todo caso lo especificado en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía (anchos de viales, pendientes transversales y longitudinales, vados, rebajes para pasos de peatones, etc...)

El pavimento de aceras y viales peatonales se podrán construir del tipo siguiente:

- Soladas con baldosa hidráulica, de chino lavado o de terrazo, sobre base de hormigón en masa HM-20 de 10 cms. de espesor.



- Soladas con lajas de piedra natural sobre base de hormigón en masa HM-20 de 10 cms. de espesor.
- Soladas con hormigón HM-20 prensado o coloreado de 15 cms. de espesor.
- En aceras de más de 3,00 m. de anchura se podrá dejar una franja (de ancho no mayor de 1,00 m.) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.
- La base de estos pavimentos será, al menos, de 25 cms. de material granular compactado (natural o artificial).

#### 7.- Bordillos.

Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón, teniendo como dimensiones mínimas las del tipo A-1.

El diseño de la línea de bordillos en esquinas o en zonas de pasos de peatones, o en paradas de autobuses, cumplirá con lo establecido en la normativa sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

### **Artículo. 5.6.- Normativas Técnicas sobre Abastecimiento de Agua**

#### 1.- Captación y suministro.

La captación de agua podrá ser exclusiva de la zona a abastecer, compartida entre varias, o derivada de una red previamente establecida.

En los proyectos de abastecimiento en los que se incluyan obras de captación comprendidas en los dos primeros casos, se justificará mediante documento oficial que los aforos realizados en estiaje posibilitan el suministro del caudal requerido. Igualmente se acreditará la cesión o expropiación de las aguas, si son de propiedad privada o la concesión administrativa si son de dominio público.

En el caso de derivación de una red establecida con anterioridad, se cumplirán, además todas las disposiciones que determine el organismo correspondiente; el cual, a su vez, se comprometerá a suministrar el caudal autorizado, garantizando su continuidad.

También se adjuntará en los proyectos de abastecimiento que incluyan obras de captación, un certificado oficial sobre la potabilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

Como norma general, el agua carecerá de gérmenes patógenos. Será obligatoria la cloración previa al suministro a la red de distribución, por lo que en los proyectos

aludidos se incluirá la partida correspondiente. Las obras de captación incluirán las medidas de protección y anticontaminación que sean necesarias, así como la adecuada corrección o depuración, en su caso.

Como parámetro de calidad, se estará a lo dispuesto en la Reglamentación Técnico-Sanitaria vigente. En todo caso, el agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia, entendiéndose como tales aquellas aguas que no contengan ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana y cumpla con los requisitos especificados en las partes A y B del Anexo I del Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

## 2.- Dotaciones.

El cálculo de las dotaciones se hará teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Uso doméstico, más parte proporcional de riego de calles y zonas transitables..... 300 l/hab/día
- Jardines y zonas verdes..... 4 m<sup>3</sup>/día por cada 1.000 m<sup>2</sup>
- Equipamientos públicos, centros-sociales y locales comerciales..... 1.000 l/día por cada 100 m<sup>2</sup>
- Zonas y parcelas de uso industrial... de 0,25 á 1,00 l/seg/Ha. bruta (justificándose el valor adoptado)
- Hoteles y hospitales y centros análogos..... 600 l/hab/día  
ponderando: 1 cama: 1 habitante. 1 puesto de trabajo: 0,5 hab.
- Para cualquier otro uso diferente se deberá justificar la dotación empleada.

## 3.- Almacenamiento y capacidad de los depósitos.

- a) Cuando el abastecimiento no provenga de una red previamente establecida, se dispondrá de depósitos reguladores que garanticen al menos el consumo de un día medio, para todo el área objeto del proyecto de urbanización.
- b) En todo caso, las edificaciones estarán dotadas de almacenamiento propio, en forma de aljibe o depósitos elevados, con capacidad total de 1 m<sup>3</sup>/viv., como mínimo.
- c) Para el cumplimiento de lo establecido en los apartados 4.2.2.1.D y 4.2.2.1.E de la normas NBE-CPI-82, en los edificios habrá de recurrirse a un depósito de agua y a la dotación de un equipo de bombeo debidamente calculado y dimensionado en los proyectos de edificación.

## 4.- Condiciones generales de diseño de la red.

- a) Los proyectos de urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en la presión y caudales de las redes de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes.
- b) Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas, la red y los elementos accesorios se dispondrán, si ello fuera necesario, saliendo incluso fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir; siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga.
- c) La red de distribución se dimensionará considerando el consumo del día medio repartido en diez horas con lo que se obtiene un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario. La red de distribución resultante tendrá un diámetro mínimo de 80 mm. Se recomienda la adopción del sistema de red en malla cerrada.
- d) La velocidad estará comprendida preferentemente entre 0,5 y 1,5 m/seg.

Los cálculos podrán hacerse repartiendo los caudales consumibles uniformemente a lo largo del ramal correspondiente, salvo que existan consumos puntuales significativos, que habrán de tenerse en cuenta. En el supuesto que los condicionantes anteriores no pudieran cumplirse se optaría siempre por el del diámetro mínimo

- e) La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 20 m.c.a. Opuestamente, no deberán superarse presiones de 60 m.c.a. en ningún punto de la red; esto se evitará mediante la intercalación de conjuntos reductores de presión los cuales contarán con los siguientes elementos: caja de alcachofa (filtro) inoxidable, válvula reductora pilotada, collarín de toma y ventosa con grifo de purga.

En casos específicos, y bajo el criterio del organismo gestor del servicio de agua, se podría propiciar la disminución de presión mediante aljibes o cámaras de rotura.

- f) Se procurará evitar, en lo posible, los puntos altos y bajos en la red, considerando el perfil longitudinal. No obstante, en los puntos altos que resulten se colocará una ventosa y en los bajos las válvulas de desagüe que procedan para el vaciado total de la red.

La colocación se efectuará en arquetas de características y dimensiones normalizadas por la Entidad Explotadora del Servicio y sus tapas y marcos serán siempre de fundición dúctil de 450 Kg de acero, tanto las situadas en acera como en calzada.

En cualquier caso se colocará una ventosa cada 500 metros como máximo, aún cuando no existan puntos altos en las tuberías.

Para tuberías de 200 mm. o inferiores no será exigible la colocación de ventosas en los casos en que existan acometidas conectadas a la tubería, siempre que la distancia entre dos acometidas consecutivas no sea superior a 100 metros.

- g) A lo largo de los viales se colocarán bocas de riego con una separación máxima de 100 m. que estarán conectadas a la red de distribución secundaria propia de la zona a urbanizar, con las acometidas que resulten necesarias y su contador correspondiente. La Entidad Explotadora del Servicio establecerá la normalización correspondiente a este tipo de acometidas e instalaciones.
- h) Cada 200 m., como máximo, se instalarán hidrantes contra incendios, que deberán estar homologados por la Entidad Explotadora del Servicio.
- i) También se tendrán en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, piscinas, centros cívicos, etc.

#### 5.- Materiales.

- a) Las canalizaciones estarán constituidas por tuberías de fundición dúctil, con revestimiento interior de mortero de cemento centrifugado.

Las uniones de los distintos tubos se harán con juntas automáticas flexibles, las uniones de los accesorios y piezas especiales se harán por medio de juntas mecánicas a base de bulones y contrabridas. Las canalizaciones, en su conjunto, responderán a las normas ISO 2531 y 4179, con los espesores correspondientes a K=9.

- b) Las ventosas serán de tipo trifuncional, es decir aptas para realizar las tres funciones siguientes:
  - Evacuación del aire durante el proceso de llenado de la tubería.
  - Desgasificación permanente durante el proceso normal de funcionamiento.
  - Admisión del aire en el momento del vaciado.,

El diámetro nominal de las ventosas será de 65 mm. para tuberías de hasta 300 mm. de diámetro, y de 100 mm. para tuberías entre 300 y 400 mm.

Las ventosas a instalar serán preferentemente del tipo de campana o de bola, debiendo ser éstas de alma de acero recubierta de elastómero. La colocación de las ventosas, debe hacerse a través de una válvula de corte que puede ir incorporada en las mismas.

- c) En cuanto a los desagües situados en los puntos bajos de las conducciones, se efectuarán mediante derivaciones en T con llaves de paso acopladas a las mismas. El diámetro de la llave será de 80 mm. para tubería principal de diámetro igual o inferior a 200 mm. y de 100 mm. cuando la tubería principal tenga un diámetro superior a 200 mm. La derivación se conducirá a un sistema de desagüe. En el caso de que éste sea de aguas residuales no se conectará directamente, sino a pozo de registro conectado al sistema de desagüe mediante tubo de saneamiento de diámetro 300 mm. Asimismo se intercalará una válvula de retención.

Todos los materiales utilizados en este tipo de instalaciones requerirán la previa homologación de la Entidad Explotadora del Servicio.

- d) Se intercalarán en la red de distribución válvulas de maniobra, que permitan el aislamiento de tramos de la instalación, en caso de avería. Se seguirá el criterio de instalar el menor número de válvulas que sea posible, que asegure una adecuada maniobrabilidad en el funcionamiento.

Hasta un diámetro de 250 mm. las válvulas serán de compuerta con cierre elástico y se dispondrán directamente enterradas (sin arqueta), con los adecuados prolongadores del sistema de accionamiento hasta las proximidades del nivel del terreno, colocándose un trampillón de protección accesible solamente para el personal de la Entidad Explotadora del Servicio.

Para diámetros superiores a 250 mm. se instalarán válvulas de mariposa, con dispositivo de desmultiplicación para maniobra, y se alojará en arquetas de las características y dimensiones fijadas por la Entidad Explotadora del Servicio.

Tanto las válvulas como sus bridas de acoplamiento serán aptas para una presión de servicio mínima de 16 bares, y serán de reconocida calidad a juicio de los servicios técnicos de la Entidad Explotadora del Servicio, que deberá homologarlas para su posible utilización.

## 6.- Ejecución de las obras.

- a) Zanjas.

Las tuberías se alojarán normalmente en zanjas, descansando sobre un lecho de tierra blanda o arena de una altura mínima de 10 cm., y con relleno ligeramente consolidado hasta la generatriz superior del tubo. Si se trata de un vial ya consolidado se rellenará la zanja, desde la capa de arena de protección del tubo hasta la consolidación para recibir capa de rodadura, en calzada o mortero para recibir solería, en acera, mediante hormigón de R.C. máxima de 90 Kg/cm<sup>2</sup>

Si la tubería de agua cruza una conducción de aguas residuales es aconsejable establecer sobre ésta una protección suplementaria. Los tubos de agua deben situarse siempre por encima de las conducciones de aguas residuales.

b) Recubrimientos.

Las alturas de cobertura estarán comprendidas entre un mínimo de un metro y un máximo de dos metros, cuando las tuberías discurran por zonas en las que exista tráfico rodado, salvo que se proyecte el debido recubrimiento de protección.

Cuando las tuberías discurran por las aceras, o por zonas en las que esté asegurada la no existencia de cargas rodantes, la profundidad de enterramiento, a la clave superior del tubo, no será menor de 0,60 m. ni mayor de 1,00 m.

c) Anclajes.

En los codos, derivaciones y bridas ciegas se producen esfuerzos que hay que compensar mediante macizos de hormigón debidamente dimensionados.

d) Arquetas.

Las válvulas de desagüe, y las ventosas que se coloquen a lo largo de las tuberías, estarán situadas en el interior de arquetas de las características y dimensiones homologadas por la Entidad Explotadora del Servicio. Las tapas de las arquetas serán de fundición dúctil.

7.- Conformidad sobre proyectos e instalaciones.

Para efectuar un suministro de agua a partir de las instalaciones de la Entidad Explotadora del Servicio, tanto los proyectos como las instalaciones a lo largo de su ejecución han de contar con los servicios técnicos de la misma.

8.- Separación de redes.

Se diseñarán redes independientes para riego (público o privado).

Si se deseara diseñar una red, independiente de la del consumo humano, para otro tipo de consumos, o para sistema contra incendios, cada una de ellas deberá proyectarse y construirse de acuerdo con lo anteriormente establecido en este artículo 6.

#### **Artículo. 5.7.- Normas Técnicas sobre Saneamiento**

##### 1.- Sistema.

Se utilizará el sistema separativo.

##### 2.- Relación con zonas exteriores.

Tanto en el caso de aguas residuales como de pluviales deberá tenerse en cuenta la relación con las zonas exteriores.

Así pues, se deberá:

- a) Justificar la capacidad de desagüe de los colectores en los que se ingiere; a menos que el punto de vertido haya sido fijado por los Servicios Técnicos Municipales, mediante documento que se reproducirá en el Anejo correspondiente.
- b) Justificar que los colectores de la zona que se urbaniza tienen capacidad suficiente para admitir la evacuación de zonas situadas aguas arriba de él.

##### 3.- Zanjas, tuberías y pozos.

- a) Los trazados discurrirán con el siguiente orden de preferencia: bajo zona verde pública; bajo aparcamientos; bajo los bordes exteriores de la calzada; bajo el acerado o bajo el centro de la calzada.

Si la anchura entre bordillos es superior a 8 m. (y el suelo es urbano o urbanizable a ambos lados del vial) se dispondrá doble conducción de residuales.

En vías peatonales con ancho superior a 8 m (y con suelo urbano o urbanizable a ambos lados de la vía) se dispondrá doble conducción de residuales.

- b) Las tuberías serán de policloruro de vinilo (PVC) de los tipos SN-6 para tubo liso y SN-8 para tubo corrugado.

Podrán ser de hormigón armado (de enchufe y campana de junta elástica) para diámetros mayores o iguales a 600 mm.

La utilización de ovoides, en vez de tuberías circulares, deberá estar convenientemente justificada; así como los materiales a usar en este caso.

En conducción destinadas a aguas pluviales, en diámetro resultantes de cálculo superiores a 1,5 m, y en casos puntuales, previa autorización de la entidad gestora del servicio, se podrá utilizar tubos de chapa galvanizada, homologados. Cuando por el caudal resultante el diámetro del conducto circular fuese superior a 2 m se podrán utilizar marcos de hormigón armado de sección equivalente.

- c) El recubrimiento mínimo de la red (a la clave superior del tubo) será de 1,20 m. Si por causa justificada esto no es posible, se adoptarán las pertinentes medidas de protección.

La cota superior del tubo de saneamiento de residuales será siempre inferior a la cota inferior de las conducciones de agua potable.

- d) El diámetro mínimo de las tuberías será de 30 cms. (sección mínima: 7,065 dm<sup>2</sup>), salvo las acometidas domiciliarias y las ingerencias de absorbedores, o rejillas, que tendrán un diámetro mínimo de 20 cms. (sección mínima: 3,14 dm<sup>2</sup>).
- e) Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de ramales y cambios de sección. La distancia máxima admisible entre dos pozos consecutivos será de 40 metros.
- f) Los pozos de registro serán visitables, estarán enlucidos interiormente (excepto los prefabricados), y tendrán pates cuando su profundidad sea superior a 2,0 m.

Dispondrán de marcos y tapas de fundición que garanticen un acoplamiento perfecto, sin que se produzcan ruidos al paso del tráfico rodado.

Marco y tapa tendrán un peso no inferior a 80 Kgs. y dispondrán de mecanismos acerrojados de cierre.



## Artículo. 5.8.- Normas Técnicas sobre Evacuación de Aguas Pluviales

### 1.- Diseño de la red.

La red de pluviales discurrirá exclusivamente bajo viales públicos o bajo áreas libres de uso y dominio público.

No se permiten impulsiones de aguas pluviales.

### 2.- Dotaciones.

La red de aguas pluviales de la zona a urbanizar debe ser capaz de evacuar las aguas propias de la misma más la que procedan de las cuencas situadas aguas arriba de ella.

Así, pues, en todo caso habrá cuencas urbanas; pero puede (en algún caso) haber cuencas extraurbanas que evacuan a través de la zona que se urbaniza.

- a) Para las cuencas no urbanizadas se utilizarán los procedimientos habituales de cálculo de avenidas, recomendándose el método racional para superficies menores de 20 Has. y tiempos de concentración inferiores a 15 minutos.

En todo caso, el periodo de retorno será de 50 años como mínimo.

- b) Para la propia zona a urbanizar (o vertidos procedentes de otras zonas también urbanas) se utilizará, como caudal de cálculo, el valor de 140 l/seg/Ha.

No obstante, si el proyectista desea justificar técnicamente otro valor, ha de respetar los siguientes parámetros:

- Periodo mínimo de retorno: 50 años

- Coeficientes de escorrentía:

*	Viales y aparcamientos.....	0,80
*	Áreas libres (no pavimentadas).	0,20
*	Parcelas edificables: 0,50 x (tanto por uno de ocupación + 1,0)	

### 3.- Evacuación de aguas pluviales procedente de edificaciones.

Toda edificación dispondrá de un sistema de recogida del agua procedente de su cubierta, la cual será convenientemente canalizada a la red.

### 4.- Absorbedores.

Los absorbedores serán del tipo de calzada, con marco y rejilla de fundición, clase D-400 ó C-250 según su ubicación, y el marco tendrá medidas interiores no inferiores a 60 cms. x 60 cms.

Se colocará un absorbedor de calzada cada 20 m. de vial como mínimo, en ambos lados de la calzada; así como en todos los puntos bajos de la red viaria.

Cuando la pendiente del vial sea superior al 5 %, cada absorbedor será doble.

En casos excepcionales (capacidad de desagüe insuficiente, riesgo de obturación, etc.) podrá emplearse, bajo criterio de la Entidad Explotadora del Servicio, absorbedores verticales (tipo buzón).

No se permite la ejecución de rejillas lineales transversales a la calzada.

En los casos de redes que desagüen sobre colectores unitarios preexistentes, los absorbedores y rejillas dispondrán de codos u otros dispositivos que garanticen la no salida de gases al exterior.

#### 5.- Desarenadores y arquetas.

Cuando en la zona a urbanizar ingieran aguas pluviales procedentes de cuencas no urbanas, se diseñará de forma adecuada el sistema de recogida y canalización de las mismas, disponiendo el correspondiente pozo decantador de materiales sólidos antes de su incorporación a la red proyectada. Los accesos tendrán tapas de fundición.

Las arquetas que se diseñen serán fácilmente inspeccionables y tendrán dimensiones de 30 x 30 x 30 cms., con tapas de fundición.

#### 6.- Vertidos.

El vertido puede hacerse a un punto de la red de pluviales ubicado aguas abajo de la zona a urbanizar o a cauce público, en cuyo caso se deberá aportar la autorización del organismo de cuenca competente.

En este último caso, si la urbanización de la zona ha supuesto un trasvase entre cuencas naturales vertientes, se justificará la capacidad del nuevo cauce receptor.

En todo caso el punto concreto de vertido se diseñará con las correspondientes protecciones antierosión y antisocavación.

7.- Acometidas.

En zonas de dominio público, lo más próxima posible al lindero privado, se dispondrá al menos una arqueta por cada parcela. Esta arqueta (que marca el límite entre la red pública y la privada) será fácilmente inspeccionable y se construirá según el detalle adjunto.

El ramal desde la arqueta al colector deberá diseñarse en función de los caudales a ingerir y de su pendiente. En esta acometida se conectarán tan solo y exclusivamente las aguas procedentes de recogida de esorrentías del interior de la parcela, no pudiéndose conectar aguas procedentes de otros usos, en ninguna de las circunstancias.

**Artículo. 5.9.- Normas Técnicas sobre Evacuación de Aguas Residuales**

1.- Diseño de la red.

La red de residuales discurrirá exclusivamente bajo viales públicos o bajo áreas libres de uso y dominio público.

Excepcionalmente se permitirán impulsiones de aguas residuales, en cuyos tramos no se admitirá ingerencia alguna.

2.- Dotación.

Para el dimensionamiento de la red se adoptará, como caudal de cálculo de aguas residuales, el correspondiente a la dotación de abastecimiento que se considere, afectado de un coeficiente de punta igual a 2,40 (consumo supuesto repartido en diez horas).

Los cálculos podrán hacerse repartiendo los caudales vertidos uniformemente a lo largo del ramal correspondiente, salvo que existan vertidos puntuales significativos, que habrán de tenerse en cuenta.

3.- Acometidas.

En zonas de dominio público, lo más próxima posible al lindero privado, se dispondrá al menos una arqueta por cada parcela. Esta arqueta (que marca el límite entre la red pública y la privada) será fácilmente inspeccionable y se construirá según el detalle adjunto.

El ramal desde la arqueta al colector deberá diseñarse en función de los caudales a ingerir y de su pendiente.

4.- Impulsiones.

Las instalaciones de impulsiones (si fuesen imprescindibles) se diseñarán cerradas, pero visitables.

Los grupos de bombeo (específicos para este tipo de aguas) se dimensionarán lo suficientemente fraccionados para permitir su eficaz rendimiento y siempre habrá un grupo de reserva.

El pozo de llegada (con facilidad para operaciones de limpieza) dispondrá de reja de desbaste de gruesos.

Se diseñará adecuadamente el desagüe evacuador para casos de emergencia.

5.- Vertidos.

Con carácter general, el vertido se hará a red pública, de acuerdo con lo indicado en apartado b) del apartado 4.2. de las Ordenanzas Municipales para el vertido de aguas residuales a la red de alcantarillado

Quedan prohibidas las fosas sépticas.

En el caso de viviendas en suelo no urbanizable y pequeños núcleos de población existentes y reconocidos por el Plan General como suelo urbano, que se encuentren alejados de algún sistema de saneamiento público de tal forma que no sea posible efectuar la acometida se efectuará el vertido directo previa depuración, según lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia.

El diseño y cálculo de las Estaciones Depuradas de Aguas Residuales se hará teniendo en cuenta la facilidad de explotación y justificando unas características de los efluentes no inferiores a las de las otras Depuradoras de la red pública.

6.- Aguas residuales no domésticas.

Se cumplirá lo que dispongan las Ordenanzas Municipales para el vertido de aguas residuales a la red de alcantarillado. (Ver anexo a estas normas municipales).

7.- Vertidos de alojamientos turísticos.

Aquellos conjuntos, edificios, etc. que puedan considerarse como alojamientos turísticos se atenderán a lo dispuesto en la legislación vigente sobre requisitos mínimos de infraestructura de alojamientos turísticos.

#### **Artículo. 5.10.- Normas Técnicas sobre Redes de Suministro Eléctrico**

##### 1.- Características generales.

Además de las características constructivas detalladas en estas normas, las instalaciones y material empleado en las mismas reunirán las especificaciones y normas técnicas de rango superior, así como las propias de las compañías suministradoras, debidamente aprobadas por el organismo competente de la Administración, las cuales fijarán las condiciones que procedan, que en ningún caso estarán en contradicción con las aquí reseñadas

##### 2.- Cálculo de la demanda.

Se especificará detalladamente la demanda eléctrica, en función de los usos y equipamientos de acuerdo con los baremos habitualmente utilizados y considerando todos los consumos, y justificando los correspondientes factores de simultaneidad.

##### 3.- Solicitudes de licencia.

Con el fin de establecer una coordinación en las instalaciones proyectadas por los promotores y como garantía de que se cumplen las normas técnicas de las compañías suministradoras debidamente aprobadas, deberán presentar, estos, carta de conformidad y planos descriptivos de las nuevas redes suscritas por las mismas.

##### 4.- Redes de distribución en baja tensión.

Las redes de distribución en baja tensión cumplirán todo lo establecido en el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión y podrán ser:

- Aéreas (conductores aislados trenzados).
- Subterráneas (bajo tubo, conductores unipolares).

En las nuevas urbanizaciones tan solo se permitirán las redes de tipo subterráneo. En las instalaciones que se realicen en viales existentes, se realizarán de igual forma y de manera preferente las de tipo subterráneo. Tan solo se permitirá el uso de aéreas, que serán sobre fachadas en las continuaciones de las redes existentes y en casos muy puntuales, que serán estudiadas y debidamente justificadas.

En cualquier caso no se permitirán los cruces de conductores en ningún tipo de vial de forma aérea.

En distribuciones de tipo de diseminado rural no concentrado, y no superior a quince viviendas, se podrá optar por la solución de suministro aéreo

En ambos casos serán preferentemente de tipo cilíndrico, es decir con sección uniforme en todo el circuito. No se podrá utilizar el tipo arborescente en líneas. Los circuitos se calcularán en bucle desde un centro de transformación o varios.

Las redes de distribución en BT se diseñarán teniendo en cuenta que: con la previsión de cargas actual o futura de la red, a ningún suministro debe llegar una tensión inferior al 93% de la tensión nominal de la red; ni a ninguna caja general de protección debe llegar una tensión inferior al 94,5 % de dicha tensión nominal.

Si la red es muy larga se recomiendan puntos de seccionamiento en la misma con tramos no superiores a 250 m.

En todas las redes de baja tensión el conductor de neutro estará perfectamente identificado.

En redes establecidas en urbanizaciones, bloques de viviendas y conjuntos de viviendas de nueva ejecución serán siempre de tipo subterráneo.

Las canalizaciones y arquetas necesarias para el establecimiento de dichas redes, serán realizadas por los promotores de las obras.

#### 4.1.- Líneas aéreas.

Las líneas aéreas estarán constituidas por cable aislado trenzado en haz con aislamiento de polietileno reticulado químicamente (XLPE) del tipo RZ 0,6/1 KV.

Instalación: Dichos cables podrán ir adosados a la fachada de los edificios mediante los elementos mecánicos necesarios, soportes y abrazaderas aislados según las normas particulares de C.S.E.

En los cruces de calles y plazas dentro del casco histórico artístico se realizarán obligatoriamente en modalidad subterránea.

En obras de rehabilitación de edificios calificados de interés por la Administración Local así como en viviendas o bloques de viviendas edificados en solares del casco urbano donde previamente se han demolido antiguas

viviendas o edificaciones. La red de baja tensión y acometidas a los mismos se efectuará en modalidad subterránea, por lo que los promotores procederán a realizar las canalizaciones y arquetas necesarias para que la compañía suministradora proceda a la instalación necesaria para el suministro a los inmuebles.

En zonas rurales, viviendas diseminadas en el extrarradio y núcleos de viviendas aisladas en el campo se realizarán las redes preferentemente en modalidad aérea sobre apoyos de hormigón. Sólo se permitirán las redes subterráneas en caminos perfectamente definidos y de dominio público, o en caminos privados de uso público, no permitiéndose su instalación en terrenos privados, patios interiores, etc. que impidan el normal mantenimiento del servicio para revisión y preparación de la red.

#### 4.2.- Redes subterráneas.

Las redes de B.T. subterráneas estarán constituidas por conductores aislados de aluminio de las secciones normalizadas, alojados en tubos de PVC de 160 mm. de diámetro intercalando arquetas normalizadas tipo A-1 y tipo A-2 cada 40 mts. como máximo y en cruces de calles o cambios de dirección.

La profundidad de los tubos será como mínimo de 0,80 mts. aumentándose como mínimo a 1,00 mts. en cruzamiento o en calzadas, protegiéndose en estos casos con una capa de hormigón de 30 cms. de espesor. . Si se trata de un vial ya consolidado se rellenará la zanja, desde la capa de arena de protección del tubo hasta la consolidación para recibir capa de rodadura, en calzada o mortero para recibir solería, en acera, mediante hormigón de R.C. máxima de 90 Kg/cm<sup>2</sup>

Los detalles constructivos de las arquetas serán los indicados en las normas particulares debidamente aprobadas de las compañías suministradoras, con la única excepción de la obligatoriedad de colocar tapas de fundición con su marco adecuado en todas las circunstancias, sea cual sea la naturaleza y tipo de la instalación a realizar.

La entrada y salida de los conductores desde las arquetas hacia las redes adosadas a las fachadas, se realizará mediante tubo de acero de 100 mm. de diámetro revestido en su interior por otro de PVC de 90 mm. de diámetro en caso de montaje superficial. En caso de ir empotrado en fachada, sólo será necesario el tubo de PVC de 90 mm. En ambos caso se protegerán sus extremos de la entrada de agua de lluvia. Se recomienda en obras de nueva construcción o de rehabilitación el segundo caso.

En todo caso, las canalizaciones nuevas que no sean de titularidad municipal se situarán por debajo de éstas, debiendo estar señalizadas con una cinta indicativa.

5.- Acometidas.

5.1.- Definición.

Parte de la instalación de la red de distribución que alimenta la caja o cajas generales de protección o unidad funcional equivalente (en adelante CGP).

5.2.- Tipos de acometidas.

Atendiendo a su trazado, al sistema de instalación y a las características de la red, las acometidas podrán ser:

TIPO	SISTEMA DE INSTALACION
Aérea	Posada sobre fachada
	Tensada sobre poste
Subterráneas	Con entrada y salida
	En derivación
Mixtas	Aero-Subterráneas

5.2.1.- Acometida aérea posada sobre fachada

Antes de proceder a su realización, si es posible, deberá efectuarse un estudio previo de las fachadas para que éstas se vean afectadas lo menos posible por el recorrido de los conductores que deberán quedar lo suficientemente protegidos y resguardados. En las zonas de interés histórico-artístico, se tendrá especial cuidado de preservar ese patrimonio, evitando cualquier impacto visual que pudiera perjudicarlo, buscando en los casos que se estime necesario soluciones específicas que, por su propia naturaleza, no pueden estandarizarse, pero que en materia de seguridad, fiabilidad, prestaciones y calidad de servicio, deben cumplir lo dispuesto en la Reglamentación vigente, así como el contenido de este Capítulo.

En este tipo de acometidas los cables se instalarán distanciados de la pared y su fijación a ésta se hará mediante accesorios apropiados.

Los cables posados sobre fachada serán aislados de tensión asignada 0,6/1 kV y su instalación se hará preferentemente, bajo conductos



cerrados o canales protectores con tapa desmontable con la ayuda de un útil.

Los tramos en que la acometida quede a una altura sobre el suelo inferior a 2,5 m., deberán protegerse con tubos o canales rígidos de las características indicadas en la tabla siguiente y se tomarán las medidas adecuadas para evitar el almacenamiento de agua en estos tubos o canales de protección.

Característica	Grado (canales)	Código (tubos)
Resistencia al impacto	Fuerte (6 julios)	4
Temperatura mínima de instalación y servicio	-5°C	4
Temperatura máxima de instalación y servicio	+60°C	1
Propiedades eléctricas	Continuidad eléctrica/aislante	1/2
Resistencia a la penetración de objetos sólidos	Diámetro $\geq$ 1 mm.	4
Resistencia a la corrosión (conductos metálicos)	Protección interior media, exterior alta	3
Resistencia a la propagación de la llama	No propagador	1

El cumplimiento de estas características se verificará según los ensayos indicados en las normas UNE-EN 50086-1; 50086-2-4 y 50086-2-4/A1.

No se permiten acometidas aéreas que no estén apoyadas sobre fachada. Tan solo en instalaciones de suministro de tipo rural, ya especificadas se podrán realizar según esta tipología y siempre y cuando se cumpla que en los cruces de vías públicas (caminos vecinales o públicos) y espacios sin edificar y dependiendo de la longitud del vano, los cables podrán instalarse amarrados directamente en ambos extremos, bien utilizando el sistema para acometida tensada, bien utilizando un cable fiador, siempre que se cumplan las condiciones del capítulo de estas Normas Particulares que se refiere a redes aéreas BT.

Estos cruces se realizarán de modo que el vano sea lo más corto posible, y la altura mínima sobre calles y carreteras no será en ningún caso inferior a 6 m.

#### 5.2.2.- Acometida aérea tensada sobre postes

Tan solo se permitirán conforme a lo descrito en el apartado 4 de este artículo, en cuyo caso los cables serán aislados de tensión asignada 0,6/1 kV y podrán instalarse suspendidos de un cable fiador, independiente y debidamente tensado o también mediante la utilización de un conductor neutro fiador con una adecuada resistencia mecánica, y debidamente calculado para esta función.

Todos los apoyos irán provistos de elementos adecuados que permitirán la sujeción mediante soportes de suspensión o de amarre, indistintamente.

Las distancias en altura, proximidades, cruzamientos y paralelismos cumplirán lo indicado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Cuando los cables crucen sobre las vías públicas o zonas de posible circulación rodada, la altura mínima sobre calles y carreteras no será en ningún caso inferior a 6 m.

#### 5.2.3.- Acometida subterránea

Este tipo de instalación, se realizará de acuerdo con lo indicado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

En su paso hasta el nivel de la CGP, las acometidas se protegerán mecánicamente mediante tubo de polietileno de diámetro nominal mínimo de 160 mm., según Norma UNE 50086, dejándose otro de reserva de igual diámetro.

El punto de unión de la acometida con la red de distribución no estará a menos de 0,6 m. de profundidad, tomada esta medida desde la parte superior de los cables en los que se realiza la conexión.

En la red entubada, las derivaciones se realizarán siempre en arquetas.

#### 5.2.4.- Acometida aero-subterránea

Son aquellas acometidas que se realizan parte en instalación aérea y parte en instalación subterránea.

El proyecto e instalación de los distintos tramos de la acometida se realizará en función de su trazado, de acuerdo con los apartados que le corresponden de esta instrucción, teniendo en cuenta las condiciones de su instalación.

En el paso de acometidas subterráneas a aéreas, el cable irá protegido hasta una altura mínima de 2,5 m por encima del nivel del suelo, mediante un conducto rígido de las características indicadas en el apartado 5.2.1.

### 5.3.- Instalación

Con carácter general, las acometidas se realizarán siguiendo los trazados más cortos, realizando conexiones cuando éstas sean necesarias mediante sistemas o dispositivos apropiados. En todo caso se realizarán de forma que el aislamiento de los conductores se mantenga hasta los elementos de conexión de la CGP.

La acometida discurrirá por terrenos de dominio público excepto en aquellos casos de acometidas aéreas o subterráneas, en que hayan sido autorizadas las correspondientes servidumbres de paso, que será necesariamente por zonas de libre acceso al público desde la vía pública.

En todo caso se evitará la realización de acometidas por patios interiores, garajes, jardines privados, viales de conjuntos privados cerrados, etc.

En general se dispondrá de una sola acometida por edificio o finca. Sin embargo, podrán establecerse acometidas independientes para suministros complementarios establecidos en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión o aquéllos cuyas características especiales (potencias elevadas, entre otras) así lo aconsejen.

### 5.4.- Características de los cables y conductores

Los conductores o cables serán aislados, de cobre o aluminio y los materiales utilizados y las condiciones de instalación cumplirán lo prescrito en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Los conductores normalizados seleccionados son los siguientes:

a) Para acometidas aéreas:

RZ 0,6/ kV 2x16 (exclusivamente para 1 ó 2 suministros monofásicos)

RZ 0,6/ kV 4x25 Al  
RZ 0,6/ kV 3x50/54,6 Alm  
RZ 0,6/ kV 3x95/54,6 Alm  
RZ 0,6/ kV 3x150/80 Alm

b) Para acometidas subterráneas

RV 0,6/1 kV 1x50 Al  
RV 0,6/1 kV 1x90 Al  
RV 0,6/1 kV 1x150 Al  
RV 0,6/1 kV 1x240 Al

Por cuanto se refiere a las secciones de los conductores y al número de los mismos, se calcularán teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Máxima carga prevista
- Tensión de suministro
- Intensidades máximas admisibles para el tipo de conductor y las condiciones de su instalación
- La caída de tensión máxima admisible, de tal manera que, con la previsión cargas existentes en la red o que está previsto poder incorporar a ella, a ninguna CGP llegue una tensión inferior al 94,5 %, de acuerdo con lo establecido en el RD 1955/2000 y las ITC-BT-14 e ITC-BT-15.

6.- Instalación de contadores eléctricos.

La instalación de contadores eléctricos podrá realizarse de forma individual o bien en forma concentrada.

6.1.- Instalación individual.

Para viviendas unifamiliares se instalarán los contadores en módulos de protección bajo envolvente aislante provistos de bases para su anclaje y fusibles de seguridad. Tanto el módulo como las bases, estarán constituidas por materiales homologados, auto-extinguibles y contrastados según calidad UNESA.

Las dimensiones serán las indicadas en el cuadro siguiente:

<u>MODELO</u>	<u>ANCHO</u>	<u>ALTO</u>	<u>FONDO</u>	<u>HORNACINA</u>
CPM-1	190	460	200	330X580X210
CPM-2	340	460	210	550X580X210
CPM-3	640	460	210	700X580X240

---

CPM-1 = Módulo para contador monofásico

CPM-2 = Módulo para contador y reloj discriminador horario

CPM-3 = Módulo para dos contadores

---

El hueco de la hornacina estará rematado por una portezuela y marco con llave, que dispondrá de las ranuras necesarias para la lectura de los contadores y pintada del color de la fachada del edificio estando la misma enrazada con el paramento vertical de fachada.

Estos módulos irán instalados preferentemente en fachada en el interior de una hornacina de las características indicadas en el párrafo anterior. En edificios de carácter singular e interés arquitectónico y por motivos constructivos de la fachada, podrán situarse en el portal de la vivienda junto a la puerta principal siempre de libre acceso desde la calle para facilitar la lectura del contador.

En urbanizaciones y viviendas aisladas dichos módulos podrán situarse en las vallas de cerramiento, pilares o construcciones ejecutadas al efecto siempre fuera de la propiedad privada que no impida el acceso a los mismos.

En zonas rurales podrán ubicarse en módulos de tipo intemperie contruidos al efecto y con un grado de protección IP-437 resistentes a golpes y cambios de temperatura.

#### 6.2.- Instalación concentrada.

Los contadores se instalarán en forma concentrada en bloques de viviendas con o sin locales comerciales, y edificios destinados a oficinas comercios o industrias.

Los contadores en forma concentrada se instalarán siempre en un local adecuado y dedicado exclusivamente a este fin.

Se admitirá la instalación en locales abiertos siempre y cuando éstos reúnan las condiciones especificadas para locales cerrados.

Cuando el número de contadores no supere los 16, éstos podrán instalarse en un armario adosado o empotrado en un paramento de zona común con anchura libre no inferior a 1,50 mts.

Si el número de contadores supera los 16, la centralización se dispondrá en un cuarto destinado exclusivamente a este fin y de las dimensiones especificadas por las normas particulares de las compañías suministradoras.

#### 7.- Líneas de media y alta tensión.

Las líneas de media y alta tensión, discurrirán dentro del casco urbano siempre en modalidad subterránea.

Las líneas aéreas existentes en el interior y extrarradio de la población se pasarán a la modalidad subterránea según se vayan autorizando por el Ayuntamiento las distintas unidades de actuación urbanística afectadas por las mismas.

El costo del cambio o variación de las instalaciones existentes será sufragado en su totalidad por los promotores de la urbanización según la legislación vigente, y estarán de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

En unidades de actuación y urbanizaciones que sea de aplicación el decreto de acometidas, y que sea necesario el montaje de líneas de M.T. para alimentar algún centro de transformación, se estará a lo indicado en el mismo y se ejecutará siguiendo sus directrices.

Las líneas de M.T. discurrirán siempre por viales públicos, a ser posible bajo aceras, o viales privados de uso público que no impidan el normal mantenimiento de las instalaciones.

Las características técnicas de las instalaciones, conductores y canalizaciones estarán de acuerdo con las normas técnicas indicadas por la compañía suministradora y la legislación vigente en los reglamentos sobre líneas de A.T. publicados por la administración.

La profundidad de las canalizaciones, en todo caso, no será inferior a 0,80 mts. bajo aceras y de 1,00 mts. en calzada y cruces de calles, siempre bajo tubo de PVC de 140 mm. y protegido por una capa de hormigón de 30 cms. con una cinta de señalización 10 cm. por encima para identificación de la red de A.T. cuando las construcciones sean en viales ya consolidados las canalizaciones se rellenarán con hormigón en toda su totalidad dejando el espesor suficiente para construcción de la capa de rodadura.

Las arquetas de unión de los tubos serán las normalizadas por la compañía suministradora y en todos los casos las tapas serán de fundición y la fábrica de ladrillo macizo de 1 pie de espesor. También podrá utilizarse arquetas moldeadas prefabricadas de hormigón o políester que estén homologadas por las distintas compañías afectadas por las canalizaciones siempre la tapa deberá ser de fundición de las medidas normalizadas.

En los cruces, cambios de dirección y alineaciones superiores a 40 mts. serán necesarias arquetas normalizadas por las compañías suministradoras y, en las entradas y salidas de los centros de transformación así como en los cambios de dirección de 90 grados y donde se realicen empalmes de los conductores.

La pantalla de los conductores será puesta a tierra en todos los puntos accesibles según la norma especificada en los reglamentos en vigor.

#### 8.- Centros de transformación.

Los centros de transformación que se ubiquen en el casco urbano de la población y en urbanizaciones de viviendas se instalarán siempre en el interior de locales o edificios adecuados para este exclusivo fin.

##### 8.1.- Centros en locales que formen parte de un edificio.

Los centros de transformación que se instalen en el interior de locales que formen parte de un edificio, reunirán las siguientes características:

- El local tendrá acceso directo desde la vía pública o vía privada de uso público documentando la servidumbre de paso de personas y vehículos hasta el C.T.
- El local estará libre de instalaciones ajenas a su función, sin desagües, tuberías de agua u otros servicios.
- El local no estará ubicado en sótanos, ni garajes semienterrados; y estará defendido contra la entrada de aguas y bien ventilado.
- Cumplirá todo tipo de normas que le afecten, como seguridad contra incendios, ruidos y vibraciones, así como el vigente Reglamento de Centros de Transformación.
- Sus características constructivas se ajustarán a las normas técnicas particulares de las compañías suministradoras.
- Las dimensiones mínimas de los centros serán las indicadas en las normas particulares de las compañías suministradoras pudiéndose reducir éstas, si se emplea la tecnología adecuada que lo justifique y lo autoricen estas compañías.

### 8.2.- Reserva de local.

El artículo 17 del Reglamento Electrotécnico de B.T. establece la obligatoriedad por parte del promotor de un edificio de viviendas o conjunto de viviendas que superen en su previsión de carga los 50 Kva. la reserva de un local destinado al montaje de un centro de transformación.

En cumplimiento de este artículo, el Ayuntamiento no otorgará la aprobación del proyecto o licencia si el promotor no presenta en su documentación el escrito sellado por la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica comunicando el ofrecimiento de reserva del local con indicación de la potencia prevista de la construcción según el grado de electrificación de las viviendas, locales, garajes y otros servicios.

La compañía suministradora comunicará al promotor la necesidad o no de reserva del local en el tiempo estipulado en dicho artículo, prescribiendo al año de su ofrecimiento.

### 8.3.- Centros en edificios independientes.

Los centros instalados en edificios independientes, de urbanizaciones zonas ajardinadas o zonas rurales, deberán estar construidos especialmente para este fin.

Se ubicarán siempre en superficie, junto a viales públicos o privados de uso público y cumplirán las normas y reglamentos vigentes.

Cuando se refieran a un centro de transformación cuya utilización no esté destinada a un uso concreto de un suministro único y puntual, esta superficie tendrá una calificación específica como equipamiento técnico para instalaciones no pudiéndose utilizar para ello suelo con otro tipo de calificación.

Podrán utilizarse centros prefabricados donde la administración local lo permita y las características arquitectónicas del conjunto lo aconsejen. Dichos C.T. estarán homologados y cumplirán la recomendación UNESA 1.303. En cualquier caso deberán presentar proyecto constructivo del edificio así como planos detallados como si de cualquier construcción se tratara, debiendo cumplir las normas de estética que para la zona fija el P.G.O.U.



8.4.- Características de la instalación.

La instalación eléctrica de los CC.TT. tanto aislados como en local cumplirán la reglamentación vigente en cuanto al material, aparellaje, conductores, etc.

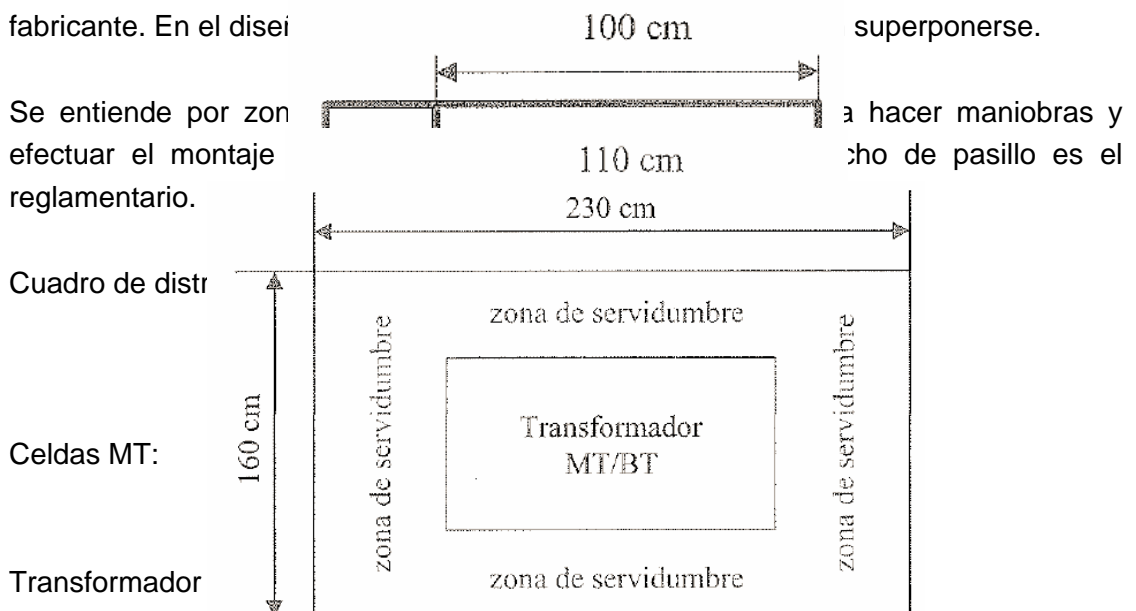
La acometida de la red de A.T. se efectuará siempre en modalidad subterránea, por lo que dicho C.T. dispondrá del espacio exterior necesario para las arquetas de entrada y salida de la red de A.T. y también para la red de B.T. que suministrará la energía a las viviendas y usuarios para los que ha sido construido. Asimismo deberá realizarse la construcción del correspondiente foso apagafuegos.

9.- Arquetas.

Con independencia del diseño que cada tipo de arqueta ha de tener en función de su finalidad y de los condicionantes de la Empresa Suministradora, las tapas y marcos serán siempre de fundición.

10.- Superficie de ocupación

Para los diferentes elementos que habitualmente se instalan en el interior del CT se tomarán en consideración las siguientes dimensiones de la superficie que ocupa físicamente y de la superficie necesaria para pasillos y maniobra según MIE-RAT 14, no se incluye la separación a pared de la apartamta que debe facilitar el fabricante. En el disei



### 10.1.- Ventilación

La evacuación del calor generado en el interior del CT se efectuará según lo indicado en la MIE RAT-14, utilizándose siempre que sea posible el sistema de ventilación natural. La ubicación de las rejillas de ventilación se diseñarán procurando que la circulación de aire haga un barrido sobre el transformador. Cuando sea necesario el empleo de la ventilación forzada, ésta deberá disponer de dispositivo de parada automática para su actuación en caso de incendio (MIE RAT-14).

Para el cálculo de la sección de las rejillas de ventilación se utiliza la siguiente expresión:

$$P = 0,24 \times S \times \Gamma \times \sqrt{H} \times (t_i - t_e)^{3/2}$$

donde:

- P = potencia de pérdidas de transformador
- S = superficie total de las ventanas de entrada o de salida de aire en m<sup>2</sup> -se suponen iguales- (canal de ventilación)
- $\Gamma$  = coeficiente de forma de las rejillas de ventilación, se toma 0,4
- H = diferencia de cotas entre centros geométricos de las ventanas de ventilación de entrada y de salida
- t<sub>i</sub> = temperatura máxima admisible en el interior del CT
- t<sub>e</sub> = temperatura máxima prevista en el exterior del CT

Debe calcularse la ventilación del CT para unas pérdidas de 12,5 kW por transformador.

Aplicando estos valores para un salto térmico de 15° C entre la t<sub>i</sub> y t<sub>e</sub>, se obtiene la siguiente tabla que muestra los valores de S (secciones en m<sup>2</sup> de los huecos de ventilación) en función de H.

Tensión	H (metros)				
Trafo (kV)	1	1,5	2	2,5	3
24	2,18	1,79	1,54	1,38	1,26
36	2,24	1,83	1,58	1,41	1,29

#### 10.1.1.- Insonorización y medidas antivibratorias

En la fase de proyecto y construcción de la obra civil, se preverá que los centros de transformación lleven el correspondiente aislamiento acústico y medidas antivibratorias, de forma que con el CT en servicio, no se transmitan niveles superiores a los admitidos por las Ordenanzas Municipales si las hubiere, o en su defecto 30 y 20 db A, respectivamente, en la banda de frecuencias comprendidas entre 5 Hz y 25 KHz y según recomienda la Norma Básica de la Edificación vigente.

El aislamiento acústico y antivibratorio cumplirán con la Norma ONSE 34.20-12.

#### 11.- Dimensiones

Las dimensiones del CT deberán permitir:

El movimiento e instalación en su interior de los elementos y maquinaria necesarios para la realización adecuada de la instalación.

Ejecutar las maniobras propias de su explotación en condiciones óptimas de seguridad para las personas que lo realicen, según la MIE-RAT 14 (Instrucción Técnica Complementaria nº 14 del Reglamento sobre Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, aprobado por Real Decreto 3.275/1982 de 12 de noviembre).

El mantenimiento del material, así como la sustitución de cualquiera de los elementos que constituyen el mismo sin necesidad de proceder al desmontaje o desplazamiento del resto.

La instalación de las celdas prefabricadas de MT según las Normas ENDESA FND002 y FND003.

La instalación de uno o dos transformadores de 1.000 kVA.

La instalación de cuadros de Baja Tensión de acuerdo a las dimensiones establecidas en la Norma Endesa FNZ001, considerando la posibilidad de ocho salidas por transformador.

En los pasos de cables, se tendrán en cuenta canales cuya profundidad mínima será de 0,4 m.

Para determinar las dimensiones del CT se establecen los siguientes criterios:

- a) Se instalará el conjunto de las celdas de forma alineada. Debe dejarse el espacio libre necesario para una celda adicional, en previsión de una posible ampliación.
- b) Se tendrán en cuenta las superficies de ocupación de la apartarmenta y las de pasillos o zonas de maniobra indicadas en el apartado 2.2.3 "Superficies de ocupación".
- c) Aquellas partes en tensión que puedan ser accesibles deberán quedar perfectamente delimitadas y protegidas, debiendo respetarse las distancias indicadas en la Tabla 1 del Real Decreto 614/2001 de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.

Como aplicación de todo lo anterior para el caso más habitual de CT con entrada y salida de línea, para que un local pueda ser apto para utilizarse como Centro de Transformación, debe tener unas dimensiones tales que pueda ubicarse dentro de él un paralelepípedo rectangular, como mínimo, de las siguientes dimensiones:

Dimensiones					
Tensión MT	Nº de trafo	Longitud (m.)	Profundidad (m.)	Altura (m.)	Superficie (m²)
≤ 24 kV	1	5,00	3,00	2,65	15,00
	2	6,00	3,50	2,65	21,00
24 kV y	1	5,00	3,00	2,80	15,00
≤ 36 kV	2	6,50	4,00	2,80	26,00

Dimensiones mínimas interiores de un local para Centro de Transformación

**Artículo. 5.11.- Normas Técnicas sobre Alumbrado Público**

1.- Características generales.

Además de las características que más adelante se indican, como norma general se estará a lo dispuesto en el vigente reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias al mismo, a las normas de UNESA, a las normas

descritas en el R.D. 2.642/85 de 18 de Diciembre del Ministerio de Industria, a la N.M.V. del Ministerio de la Vivienda de 1.965 y Normas tecnológicas NIE-IEE, sobre instalaciones eléctricas de alumbrado exterior de 1.978.

A la hora del diseño del alumbrado público se tendrán en cuenta la estética y los condicionantes de tráfico rodado, cuidándose especialmente la zona comprendida en el Plan Especial, y zonas histórico-artísticas.

2.- Solicitudes de licencia.

Una vez sean recibidos los viales, presentarán todos los documentos necesarios, y legalizados ante la Delegación Provincial de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia eléctrica, para que el Ayuntamiento pueda hacer el cambio de titularidad del suministro eléctrico, que previamente habrá contratado la promotora antes de realizar la solicitud de recepción de los mismos.

3.- Redes de alumbrado público.

Salvo planteamiento debidamente justificado, el alumbrado público tendrá todas sus canalizaciones de tipo subterráneo.

Las canalizaciones de líneas subterráneas deberán ejecutarse teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) La longitud de la canalización será lo más corta posible.
- b) La canalización discurrirá por terrenos de dominio público a ser posible bajo acera, evitando los ángulos pronunciados.
- c) El radio de curvatura después de colocado el cable será como mínimo 10 veces su diámetro exterior y 20 veces en las operaciones de tendido.
- d) Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares procurando evitarlos si es posible.

Los cables se alojarán bajo tubo de PVC tipo corrugado, flexible de diámetro de 90 mm. a una profundidad mínima, de la parte superior del tubo, de 80cm. en calzada y 60 cm en aceras, de profundidad y una anchura que permita las operaciones de apertura y tendido.

Los tubos de canalización se instalarán de forma que hagan entrada y salida en el interior de la columna o báculo que se instale. Pero pasando previamente por una arqueta de 50 x 50 cm libres interior con tapa de fundición de 450 Kg a pie de cada luminaria

Se colocará una cinta de señalización que advierta de la existencia de cables de alumbrado exterior, situada a una distancia mínima del nivel del suelo de 0,10 m. y a 0,25 m. por encima del tubo.

Los empalmes y derivaciones deberán realizarse en cajas de bornes adecuados, situados dentro de los soportes de las luminarias y a una altura mínima de 0,30 m. sobre el nivel del suelo o en una arqueta registrable que garantice la continuidad, el aislamiento y la estanqueidad del conductor

En actuaciones en viales ya consolidados las zanjas para canalizaciones de alumbrado público se rellenarán con hormigón hasta la altura de solería de aceras.

Las arquetas tendrán las dimensiones de 50 x 50 cms. libres con reducción en la coronación a 40 x 40 cm. y su ubicarán en todos los cambios de dirección y siempre y cuando el conductor a alojar en el interior de los tubos no tenga una sección superior a 16 mm<sup>2</sup> en los conductores activos, en cuyo caso dichas dimensiones serán de 63 x 73 cm.

Las tapas y marcos serán de fundición dúctil de 450 Kg y tendrán siempre el indicativo de "ALUMBRADO PUBLICO"

Las arquetas serán de fábrica de ladrillo macizo de 1 pie, enfoscadas en su interior. No obstante podrán permitirse otro tipo de materiales cuya capacidad portante mecánica quede perfectamente demostrada y comprobada mediante la presentación del correspondiente protocolo de ensayo y de resistencia. En todo caso, las tapas serán de fundición.

La cimentación para la sustentación de báculos se realizará mediante bases de hormigón, debiéndose justificar el cálculo de las mismas, dependiendo de las hipótesis correspondientes, debiendo en todo caso tenerse en cuenta las de peso propio y esfuerzo lateral de viento de 120 Km/hora. Los pernos o elementos de sujeción de los báculos deberán estar debidamente dimensionados en relación con el esfuerzo mecánico a que deban estar sujetos.

La cimentación descrita se encontrará totalmente enterrada en el terreno.

El apoyo de la luminaria (báculo, columna,...) se fijará a los pernos mediante un juego de tuercas formado por una para nivelación y otra para sujeción con sus correspondientes arandelas, quedando la placa de fijación por encima de la rasante de acera o de pavimento según se su ubicación. Los trozos de pernos roscados que emergen después de la fijación se protegerán con fundas de PVC y serán recubiertos con mortero de cemento y arena formando un paralelepípedo rectangular o un cilindro, en cuyo interior se inscribe la columna o báculo de sujeción. La cara superior de éste

tendrá una ligera pendiente que permita evacuar fácilmente el agua de lluvia con el fin de proteger el elemento de sujeción.

#### 4.- Cálculos luminotécnicos.

##### 4.1.- Clasificación de las vías públicas a efectos luminotécnicos.

Se distinguirán básicamente los siguientes tipos de vías:

- Vías primarias: Son las de acceso y penetración al interior de la población, así como las travesías de carreteras a lo largo de la población.
- Vías distribuidoras: Son las que distribuyen el tráfico desde las vías primarias hacia zonas concretas de población, y las que comunican distintas zonas entre sí.
- Vías locales: Son las que cuyo uso se limita a un pequeño número de alojamientos, sin implicación de otras relaciones.
- Vías peatonales: Son aquellas en la que el tráfico rodado está prohibido.
- Vías peatonales comerciales: Son aquellas peatonales, en la que existe una concentración de actividad comercial.

##### 4.2.- Niveles mínimos de iluminación factor de uniformidad.

Se establecen los valores mínimos siguientes:

<u>TIPO VIA</u>	<u>ILUMINACION</u>	<u>FAC. UNIF.</u>
	media	
Vías primarias	50 lux.	0,35
Vías distribuidoras	40 lux.	0,33
Vías locales	25 lux.	0,30
Vías peatonales	20 lux.	0,25
Vías peatonales comerciales	30 lux.	0,32
Urb. rurales	12 lux.	0,20
Urb. Recreativas	14 lux.	0,20
Jardines	5 lux.	0,15

A los efectos de cálculo luminotécnico se utilizará un factor de mantenimiento de 0,8.

#### 5.- Situación de los puntos de luz.

##### 5.1.- Sistema de sustentación.

Deberán estar homologadas por el Ministerio de Industria conforme al R.D. 2642/85 de 18 de Diciembre, debiéndose presentar, a la hora de la recepción de los nuevos viales, la documentación necesaria que acredite tal cumplimiento. En todo caso deberán estar dotadas de portezuela donde alojar los elementos de protección eléctrica.

En la zona afectada por el Plan Especial, las luminarias se deberán sustentar sobre columnas de fundición o sobre brazos de igual material, si se adosan a los paramentos de fachada.

#### 5.2.- Disposición de las unidades luminosas.

Las unidades luminosas se podrán situar de la siguiente forma:

- Bilateral.
- Unilateral.
- Tresbolillo.

Dependerá su ubicación del ancho del vial, de la altura de colocación y tipo de luminaria adoptada, así como de las hipótesis de cálculo, en cada caso.

#### 5.3.- Altura del punto de luz.

Dado que la calidad de la iluminación está definida, fundamentalmente, por el reparto de luminancias sobre la calzada y por la ausencia de posibles causas de deslumbramiento, se instalarán los puntos de luz lo más alto posible. Sin embargo, atendiendo a factores, tales como la conservación y el factor de utilización, así como a lo dicho en el punto anterior, la relación entre la anchura de la calzada y la altura del punto de luz, vienen determinados en la tabla 3.5.1. de las N.M.V. Ministerio de la Vivienda de 1.965.

### 6.- Tipos de fuentes de luz.

Para el alumbrado público, se utilizarán lámparas de descarga gaseosa, de vapor de sodio de alta presión, de vapor de mercurio, y de halogenuros metálicos. Su elección dependerá del tipo de vial o zona de influencia de los viales adyacentes.

#### 6.1.- Características.

Se adoptan las siguientes potencias normalizadas:

- Vapor de sodio..... 150, 250 y 400 W.



- Halogenuros metálicos..... 70, 90, 150 y 250 W.

Factor de potencia del conjunto lámpara y reactancia: no deberá ser inferior a 0,5., debiendo estar corregido mediante condensadores a 0,9, en cualquiera de los niveles de encendido en que trabaje.

#### 6.2.- Luminarias.

Serán siempre de alguno de los tipos establecidos por el Ayuntamiento, con el fin de tener una uniformidad en el alumbrado, debiendo ser de elevado rendimiento luminoso, con armadura exterior de aluminio protegido mediante imprimación de resinas y reflector de chapa de aluminio de 0,6 mm. de espesor mínimo, anodizado y abrillantado electrolíticamente.

En caso de utilizar farol, será del tipo artístico establecido por el Ayuntamiento, debiendo ser chapa galvanizada de 1,2 mm de espesor mínimo y lacada en color negro con tratamiento de pintura secada en horno, con difusores transparentes de policarbonato de 3 mm de espesor mínimo, tipo makrolon resistente a los rayos UVA. Dicho farol deberá estar dotado de un sistema que evite la emisión de luz al hemisferio superior, pudiendo llevar incorporado en su interior un reflector óptico de alto rendimiento

Se podrán utilizar otras luminarias, según la zona, que por estética así lo aconseje. En todo caso será uno de los modelos adoptados por el Ayuntamiento y deberán tener un grado de protección IP-65.

Las luminarias se instalarán con la inclinación prevista y de modo que su plano transversal de simetría sea perpendicular al de la calzada, y se fijarán a los elementos de sustentación, con los dispositivos mecánicos adecuados que garanticen la estabilidad de la luminaria.

Las luminarias utilizadas en el alumbrado exterior serán conformes la normativa UNE-EN 60598-2-3 y la UNE-EN 60598-2-5 en el caso de proyectores de exterior.

Previo a la redacción del proyecto de urbanización, y por motivos de uniformidad y diseño, el tipo de luminaria a instalar deberá ser aprobada por los Servicios Técnicos Municipales.

#### 6.3.- Soportes de las luminarias

##### 6.3.1.- Características

Los soportes de las luminarias de alumbrado exterior, se ajustarán a la normativa vigente (en el caso de que sean de acero deberán cumplir el RD 2642/85, RD 401/89 y OM de 16/5/89). Serán de materiales resistentes a las acciones de la intemperie o estarán debidamente protegidas contra éstas, no debiendo permitir la entrada de agua de lluvia ni la acumulación del agua de condensación. Los soportes, sus anclajes y cimentaciones, se dimensionarán de forma que resistan las sollicitaciones mecánicas, particularmente teniendo en cuenta la acción del viento, con un coeficiente de seguridad no inferior a 2,5, considerando las luminarias completas instaladas en el soporte.

Los soportes que lo requieran, deberán poseer una abertura de dimensiones adecuadas al equipo eléctrico para acceder a los elementos de protección y maniobra; la parte inferior de dicha abertura estará situada, como mínimo, a 0,30 m de la rasante y estará dotada de puerta o trampilla con grado de protección IP44 según UNE 20324 (EN 60529) e IK10 según UNE-EN 50102. La puerta o trampilla solamente se podrá abrir mediante el empleo de útiles especiales y dispondrá de un borne de tierra cuando sea metálica.

Cuando por su situación o dimensiones, las columnas fijadas o incorporadas a obras de fábrica no permitan la instalación de los elementos de protección y maniobra en la base, podrán colocarse éstos en la parte superior, en lugar apropiado o en el interior de la obra de fábrica.

### 6.3.2.- Instalación eléctrica

En la instalación eléctrica en el interior de los soportes, se deberán respetar los siguientes aspectos:

- Los conductores serán de cobre, de sección mínima 2,5 mm<sup>2</sup>, y de tensión asignada 0,6/1 kV, como mínimo; no existirán empalmes en el interior de los soportes.
- En los puntos de entrada de los cables al interior de los soportes, los cables tendrán una protección suplementaria de material aislante mediante la prolongación del tubo u otro sistema que lo garantice.
- La conexión a los terminales, estará hecha de forma que no ejerza sobre los conductores ningún esfuerzo de tracción. Para las conexiones de los conductores de la red con los del soporte, se utilizarán elementos de derivación que contendrán los bornes

apropiados, en número y tipo, así como los elementos de protección necesarios para el punto de luz.

6.4.- Accesorios.

a) Reactancia.

Su potencia nominal en vatios será la misma que la de su lámpara.

La máxima pérdida admisible en ella no será superior a 16 w. y la intensidad máxima en cortocircuito a 230 v. no será superior a 3,3 amp.

La reactancia alimentada a la tensión nominal y frecuencia nominal, suministrará una corriente no superior en más de 5 %, ni inferior en más del 10 %, a la nominal de la lámpara.

Deberán estar provistas para dispositivo de doble intensidad lumínica de la lámpara.

El conexionado, respecto al sistema de doble nivel se realizará a fallo de tensión

b) Condensadores

Estarán dimensionados para elevar el factor de potencia hasta 0,9 como mínimo, en cada nivel de encendido.

c) Cebador.

Apropiado para proporcionar la tensión de pico que precise la lámpara en su arranque.

Incluirá condensador para la eliminación de interferencias de radio difusión.

d) Protección contra sobreintensidades y cortocircuitos.

Constituido por interruptor magnetotérmico bipolar 6 amp. con curva K de fusión lenta.

e) Elemento de telecontrol y diagnóstico.

Constituido por elemento detector de anomalía de tipo eléctrico en el punto de luz y codificador de señal que se transmitirá con los mismos conductores

de alimentación al equipo. Dicho elemento será del tipo adoptado por el Ayuntamiento para dicho fin.

#### 6.5.- Protección de las luminarias.

En todas las columnas se intercalarán interruptores magnetotérmicos unipolares. Estos se colocarán en cajas de baquelita o PVC, en el interior de la columna.

Estas cajas conteniendo los dispositivos quedarán protegidas contra contactos directos y presentarán su cierre con un procedimiento que le sea inaccesible a personas no autorizadas.

#### 7.- Conductores.

Las redes deberán estar provistas para transportar la carga debida a los propios receptores, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas. Por ello, la carga mínima prevista en voltiamperios será de 1,8 veces la potencia en vatios de las lámparas.

Se instalará un hilo de mando para realizar la activación de los elementos de reducción de intensidad lumínica. La sección mínima para este conductor de cobre, será de 2,5 mm<sup>2</sup>.

##### 7.1.- Cables

Los cables serán multipolares o unipolares con conductores de cobre y tensión asignada de 0,6/1 kV.

El conductor neutro de cada circuito que parte del cuadro, no podrá ser utilizado por ningún otro circuito.

##### 7.1.1.- Redes subterráneas

Se emplearán sistemas y materiales análogos a los de las redes subterráneas de distribución reguladas en la ITC-BT-07. Los cables serán de las características especificadas en la UNE 21123, e irán entubados; los tubos para las canalizaciones subterráneas deben ser los indicados en la ITC-BT-21 y el grado de protección mecánica el indicado en dicha instrucción, y podrán ir hormigonados en zanja o no. Cuando vayan hormigonados el grado de resistencia al impacto será ligero según UNE-EN 50086-2-4.

Los tubos irán enterrados a una profundidad mínima de 0,6 m del nivel del suelo medidos desde la cota de la clave del tubo y su diámetro interior no será inferior a 60 mm.

Se colocará una cinta de señalización que advierta de la existencia de cables de alumbrado exterior, situada a una distancia mínima del nivel del suelo de 0,10 m y a 0,25 m por encima del tubo.

En los cruzamientos de calzadas, la canalización, además de entubada, irá hormigonada y se instalará como mínimo un tubo de reserva.

La sección mínima a emplear en los conductores de los cables, incluido el neutro, será de 6 mm<sup>2</sup>. En distribuciones trifásicas tetrapolares, para conductores de fase de sección superior a 6 mm<sup>2</sup>, la sección del neutro será conforme a lo indicado en la Tabla 1 de la ITC-BT-07.

Los empalmes y derivaciones deberán realizarse en cajas de bornes adecuadas, situadas dentro de los soportes de las luminarias, y a una altura mínima de 0,3 m sobre el nivel del suelo o en una arqueta registrable, que garanticen, en ambos casos, la continuidad, el aislamiento y la estanqueidad del conductor.

#### 7.2.- Tensión de servicio.

La tensión de servicio será de 230/400 v., realizándose toda la alimentación en sistema trifásico, cuidándose en que las fases estén debidamente compensadas.

A efectos de cálculo se considerará el sistema de alimentación como formado por circuitos monofásicos en tantos como los que pueda desglosarse; todo ello, con independencia de que el sistema deberá ser trifásico.

#### 7.3.- Máxima caída de tensión permitida.

La máxima caída de tensión entre el origen de la instalación y cualquier otro punto de ésta, será menor o igual que el 3 %.

#### 7.4.- Empalmes y terminaciones de conductores.

Para la ejecución de empalmes y terminaciones de cables, es preciso observar las instrucciones que acompañan a cada elemento o conjunto de elementos de conexión, en lo que se refiere al tipo de útiles y accesorios a emplear, sustancias que facilitan la adherencia de los aislamientos, masillas de relleno, barnices, cementos, etc.

Las envolventes utilizadas en los empalmes y terminaciones de cables se ajustarán a las formas y dimensiones, necesarias para cada tipo de empalme.

Por defecto, a otros procedimientos de mejor aislamiento, en los empalmes, se utilizan cintas butílicas autosoldables, debiéndose cubrir ésta con cinta de PVC. El empalme del conductor se realizará mediante elementos que garanticen la perfecta continuidad del conductor eléctrico.

En las líneas subterráneas, cada vez que se realice un empalme, éste se realizará en el interior de una arqueta, cuyas dimensiones y características ya han sido descritas.

#### 7.5.- Acometidas a los puntos de luz.

Los cables que unen la conducción de energía con los portalámparas de los puntos de luz, se dispondrán en el interior de las arquetas.

Se utilizarán conducciones aisladas de tensión nominal 1 Kv. de cobre y de sección mínima 2,5 mm<sup>2</sup>. No tendrán empalmes, ni sufrirán deterioro o aplastamiento a su paso por el interior de las columnas. La parte roscada de los portalámparas se conectará al conductor que tenga menor tensión con respecto a tierra.

#### 8.- Centro de mando.

Al principio de cada instalación se dispondrá un cuadro de mando y protección. En cada uno se montarán los contadores de energía eléctrica, los aparatos de protección contra sobrecargas y cortacircuitos y los aparatos de mando de la instalación (interruptor de accionamiento manual, interruptor horario y contadores).

La protección contra contactos indirectos se realizará mediante interruptores diferenciales rearmables con forme a la ITC-BT 009 y su sensibilidad será regulable, según dicha instrucción y en función a la resistencia de difusión de tierra. Esta protección se realizará independientemente por cada circuito de salida con que se diseñe el sistema de alumbrado público, así como para protección de los elementos de maniobra

La protección contra contactos directos y cortocircuitos se realizará mediante interruptores magnetotérmicos, cuidándose el tipo de curva de corte de los mismos, debiendo quedar protegida cada línea de manera individual y de forma general, siendo los dispositivos, en el primer caso de disposición omnipolar y en el segundo tetrapolar.

Se permiten estos tipos de interruptores horarios:

- a) Mandado por célula fotoeléctrica con dos tipos de encendido y dos apagados, con el fin de conseguir la secuencia de: encendido general, activación de iluminación reducida, activación de encendido general y apagado general.
- b) Tipo astronómico con programación de encendidos y apagados para conseguir la secuencia descrita en el párrafo anterior.
- c) Con telecontrol según el sistema estandarizado por el Ayuntamiento.

Preferentemente será el de telecontrol, del sistema adoptado por el ayuntamiento. Los sistemas descritos en los apartados a) y b) tan solo se podrán utilizar en aquellas instalaciones que por motivos excepcionales no pudiera implantarse el telecontrol. Para la transmisión de la información de los puntos de luz, los cuadros estarán dotados de un modem con línea telefónica conectada a la red pública de teléfonos fijos a la red de móviles; en este caso permitirá contratar con cualquier empresa de telefonía móvil.

El módulo de contadores tendrá capacidad para alojar dos contadores, activo y reactivo, según las normas de la compañía suministradora de energía eléctrica. Según el tipo de instalación, este módulo permitirá la instalación de transformadores de intensidad. Se instalará conforme a la ITC-BT 009, en armario independiente y anexo al de control del sistema de alumbrado.

La puesta en servicio de la instalación se realizará mediante contactores debidamente calculados, cuidándose que el nivel de ruido emitido por ellos sea prácticamente inapreciable, 3 db. Estos podrán ser sustituidos por dispositivos electrónicos debidamente calculados y fabricados por empresa de reconocido prestigio en el sector eléctrico que garantice el suministro de elementos para que pueda ser mantenida la instalación adecuadamente.

La entrada y salida de los conductores del cuadro de mando se realizarán mediante regletas de bornas debidamente calibradas.

El cableado interior del cuadro se realizará en el interior de canaletas, debiendo estar todos los conductores debidamente señalizados.

Se dispondrá el correspondiente Interruptor de Control de Potencia (I.C.P.).

Se instalará el preceptivo interruptor de corte general, así como el de encendido manual para pruebas y mantenimiento.

Los cuadros estarán alojados en armarios metálicos o de poliéster con tejadillo y placa de montaje cuyas dimensiones serán de 1 x 0.8 x 0,30 mts. En el caso de que los elementos a instalar en su interior fueran tales que este habitáculo resultase pequeño, se instalará un segundo cuadro de iguales características. Estos cuadros se ubicarán en el interior de un monolito de fábrica de ladrillo macizo, que irá debidamente diseñado para que no afee el entorno, debiendo estar la parte baja del armario a 60 cms. más alto que la cota de solería. En casos concretos y excepcionales se podrá estudiar, conjuntamente con los servicios técnicos municipales, otro tipo de ubicación. Todos los armarios irán provistos de cerradura normalizada y estandarizada por el servicio de alumbrado del Ayuntamiento.

La disposición interior de los elementos del cuadro se realizará conforme a la forma estandarizada por el servicio de alumbrado público del ayuntamiento a fin de facilitar y estandarizar el sistema de mantenimiento. Por dicho motivo se instalarán los elementos necesarios, que resulten de diseño del sistema, de las marcas y tipos que dicho servicio tiene estandarizados.

Las células fotoeléctricas se situarán debidamente para que puedan cumplir el fin previsto.

Como elementos de protección contra sobreintensidades (sobrecargas y cortocircuitos), se utilizarán interruptores magnetotérmicos omnipolares adecuados, instalándose en la derivación de cada luminaria.

#### 9.- Puestas a tierra.

La máxima resistencia de puesta a tierra será tal que, a lo largo de la vida de la instalación y en cualquier época del año, no se puedan producir tensiones de contacto mayores de 24 V, en las partes metálicas accesibles de la instalación (soportes, cuadros metálicos, etc.).

La puesta a tierra de los soportes se realizará por conexión a una red de tierra común para todas las líneas que partan del mismo cuadro de protección, medida y control.

En las redes de tierra, se instalará como mínimo un electrodo de puesta a tierra cada 5 soportes de luminarias, y siempre en el primero y en el último soporte de cada línea.

Los conductores de la red de tierra que unen los electrodos deberán ser:



- Desnudos, de cobre, de 35 mm<sup>2</sup> de sección mínima, si forman parte de la propia red de tierra, en cuyo caso irán por fuera de las canalizaciones de los cables de alimentación.
- Aislados, mediante cables de tensión asignada 450/750 V, con recubrimiento de color verde-amarillo, con conductores de cobre, de sección mínima 16 mm<sup>2</sup> para redes subterránea, y de igual sección que los conductores de fase para las redes posadas, en cuyo caso irán por el interior de las canalizaciones de los cables de alimentación.

El conductor de protección que une de cada soporte con el electrodo o con la red de tierra, será de cable unipolar aislado, de tensión asignada 450/750 V, con recubrimiento de color verde-amarillo, y sección mínima de 16 mm<sup>2</sup> de cobre.

Todas las conexiones de los circuitos de tierra, se realizarán mediante terminales, grapas, soldadura o elementos apropiados que garanticen un buen contacto permanente y protegido contra la corrosión.

#### 9.1.- Electrodo.

Se emplearán picas de acero con capa de cobre anodizado de 2 mts. de longitud mínima y de 14 mm. de diámetro, en número suficiente, en función de la resistividad de forma que la resistencia de la difusión no sea superior al valor especificado para ella, en cada caso, con justificación del cumplimiento del Artículo 10 de la Instrucción ITC-BT-09.

Cuando las luminarias sean de clase I, deberán estar conectadas al punto de puesta a tierra del soporte, mediante cable unipolar aislado de tensión asignada 450/750 V con recubrimiento de color verde/amarillo y sección mínima de 2,5 mm<sup>2</sup> en cobre.

### **Artículo. 5.12.- Normativas Técnicas sobre Redes de Telefonía y Telecomunicación**

#### 1.- Características Generales.

Además de las características constructivas detalladas en estas normas, las instalaciones y material empleado en las mismas reunirán las especificaciones y normas técnicas de rango superior, así como las propias de las compañías suministradoras de los servicios, debidamente aprobadas por el organismo competente de la Administración, las cuales fijarán los condicionantes que procedan que en ningún caso estarán en contradicción con las aquí reseñadas.

Se podrán incluir en el proyecto sólo las canalizaciones, zanjas, rellenos y arquetas cuando la Empresa explotadora del servicio se comprometa a la ejecución posterior del cableado y/o superestructura necesaria y preste su conformidad con las obras de infraestructura proyectadas.

Todas las características geométricas, funcionales y estructurales de las canalizaciones subterráneas y elementos a ellas asociadas, que constituyen el soporte de las redes de distribución en urbanizaciones y polígonos industriales. Se detallan en los párrafos siguientes, siendo complementaria a la incluida en la Norma UNE 133-100, “Infraestructuras de Telecomunicaciones de Planta Exterior” aprobada por AENOR y refrendada por el Ministerio de Ciencia y Tecnología, cuya necesaria consulta se recomienda.

## 2.- Definiciones de elementos principales.

### 2.1.- Cámaras de Registro.

Son recintos subterráneos que se intercalan en las rutas de canalización para ubicación y tendido de cables telefónicos de gran capacidad.

### 2.2.- Arquetas.

Son recintos subterráneos normalmente de Planta rectangular que se intercalan en las rutas de canalización para ubicación y tendido de cables telefónicos, así como en los cambios de dirección de las mismas.

### 2.3.- Torretas para conexión.

Son una especie de casetas de obra para ubicar las cajas terminales de abonado.

### 2.4 - Canalizaciones.

Son el conjunto de conductos que sirven de alojamiento a los cables de la red telefónica y que transcurren bajo la superficie del suelo.

#### 2.4.1.- Materiales utilizados para las canalizaciones.

Las canalizaciones se construirán con tubos de Cloruro de Polivilino (P.V.C.) de 110, 63 ó 40 mm. de diámetro, espesor de 1'8 mm. para 110 mm. o 1'2 mm. para 63 y 40 mm. y protegido con hormigón en masa formando lo que llamamos un Prisma de canalización.

Ver Anexos 3, 4 y 5.

Para proteger los tubos de P.V.C. se utilizará hormigón en masa de consistencia blanda y compactado por picado, con el fin de evitar coqueas.

Dosificación de 1:4:8 y volumétrica en 150 Kg/m<sup>3</sup> de cemento.

Se utilizan soportes distanciadores para separación entre conductos que se colocan cada 70 cm. Ver Plano 2.

Codos de P.V.C. para tramos en curva, con tubos de P.V.C. de 110 mm. y 63 mm. De diámetro exterior y 3'2 mm. de espesor. Ver Anexo 6. También se utilizan para salida de canalización a fachada o poste.

Adhesivo para unión y encolado de tubos.

Cuerda plástica de nylon de 5 milímetros de diámetro como hilo guía.

#### 2.4.2.- Construcción de canalizaciones.

Previamente a su inicio se contactará con el personal técnico de Telefónica para su replanteo y solventar las posibles dificultades de trazado que pudieran surgir.

Para construir las canalizaciones se efectuarán los pasos siguientes:

a) Excavar la zanja. Para excavar la zanja, la profundidad y anchura dependerá del número de tubos a instalar, diámetro, lugar del terreno (población urbana o no urbana) y el tipo de pavimento (acera, calzada, etc.). Por lo que deberá venir definido el perfil tipo en proyecto o asesoramiento.

b) Formar una solera de hormigón (el espesor depende del tipo de canalización).

c) Colocar los tubos con una separación de 3 cm. mediante los soportes distanciadores y rellenando los espacios entre los tubos de hormigón.

d) Protección lateral de hormigón de espesor 6 ó 10 cm. según el caso (depende del número de tubos).

e) Continuar hormigonando hasta formar una protección superior de espesor 6 ó 8 cm. (depende del tipo de prisma de canalización).

#### 2.4.3.- Trazado de la canalización.

Como norma general se procurará que sea lo más recta posible. Y en los casos en que se tenga que curvar se establece como límite que el radio de curvatura sea como mínimo de 25 m. (curvado en frío).

En los casos donde no se pueda conseguir se intercalarán las arquetas necesarias, teniendo en cuenta, además, que la longitud máxima entre arquetas será de 70 mts.

#### 2.4.4.- Dimensiones de la zanja.

La anchura de la zanja será la correspondiente al tipo de prisma de canalización a construir. Ver Plano 2.

La profundidad de la zanja será la suma de las siguientes:

- Altura del prisma de canalización, incluida soleras y protección superior.
- La altura H mínima que va desde la superficie superior del prisma hasta nivel del terreno y que será de 60 cm. en acera y 1 m. en calzada, ajustándose en cualquier caso, a lo especificado por la presente normativa para el resto de canalizaciones.

#### 2.4.5.- Rutas de canalizaciones.

Las canalizaciones cuando acceden a las cámaras de registro se bifurcan en horizontal o vertical o a ambas direcciones según sea el caso.

Las canalizaciones se dividen en principales y laterales. Las primeras son las normalizadas para cables de gran capacidad, transcurren entre cámaras de registros y distancias de aproximadamente 180 mts. Utilizan un mínimo de 4 conductos de Ø 110 mm.

Las canalizaciones laterales son derivaciones de las principales para red de distribución.

Son de menor capacidad y transcurren entre arquetas (normalmente tipo D), para distancias de unos 70 mts. Pueden llevar tubos de 110 mm. Ø (máximo 4 conductos) y tubos de 63 mm. Ø.

Los tubos de diámetro de 40 mm. se utilizan exclusivamente para el trayecto al interior de la parcela o chalet (distancias cortas).

Se dejará siempre un hilo guía de alambre de acero de 2 mm. de diámetro o cuerda de nylon de 5 mm. de diámetro desde arqueta a chalet o vivienda unifamiliar.

Las zanjas se construirán con pendiente ascendente y descendente con el fin de que las aguas reviertan hacia la cámara de registro o arquetas (pendiente mínima 2%).

Las separaciones y cruces con otras conducciones ya sean de electricidad o de agua como mínimo, son las que se indican.

Ver Anexo 4.

#### 2.5.- Arquetas y torretas.

Se utilizan dos tipos de arquetas:

##### 2.5.1.- Arqueta tipo "D" (para acera).

De ladrillo macizo de 25 x 12 x 5 cms., espesor de 1 pie, de dimensiones interiores 109 x 90 x 110 cms. (L x A x H) y paredes enfoscadas. Ver Plano 1.

Admite cualquier tipo de formación en prisma de canalización, siempre que no sobrepase de 4 c. Ø 110 mm.

Las entradas y salidas de conductos de la arqueta son por las paredes principales (paredes transversales).

#### 2.5.2.- Arqueta tipo "H" para acometidas.

También de ladrillo macizo de 25 x 12 x 5 cms. de dimensiones 0'80 x 0'70 x 0'89 mts. Y paredes enfoscadas. Ver Plano 1.

Admite cualquier tipo de formación en prisma de canalización, siempre que no sobrepase de 4 c. Ø 63 mm.

#### 2.5.3.-Torretas de conexión.

Su utilización queda restringida a aquellas construcciones que no se vean afectadas por el Real Decreto 401/2003 de 4 de abril.

Se emplean para ubicar las cajas terminales de abonado. Se construyen sobre base de hormigón en masa de 150 Kg/cm<sup>2</sup> de resistencia característica, y de ladrillo de 25 x 12 x 5 cms. Ver Plano 2.

Se enfoscará su interior con mortero de cemento y se dispondrá de un tablero aislante en la pared donde se va a instalar la caja terminal.

#### 2.6.- ARQUETA DE ICT.

Todas las promociones de viviendas afectadas por el Real Decreto 401/2003 de 4 de abril, deberán ajustarse al mismo, en cuanto a que deberán disponer de una arqueta de entrada (ICT) al RITI o RITU. La conexión de la mencionada arqueta a la arqueta de Telefónica más próxima, se realizará mediante 2 conductos PVC Ø 110.

#### 3.- Solicitud de licencia.

Los promotores presentarán planos descriptivos de las canalizaciones a realizar debidamente conformados por los servicios técnicos de las compañías titulares de la explotación del servicio de que se trate, ya sea de telefonía o de telecomunicación. Este deberá ir suscrito por técnico competente.

#### 4.- Disposición de las redes.

De manera general (y salvo justificación de lo contrario) el trazado de las redes tendrá sus canalizaciones de tipo subterráneo para los cuales se establecen las siguientes características constructivas mínimas:

Las canalizaciones de líneas subterráneas deberán ejecutarse teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) La longitud de la canalización será lo más corta posible.
- b) La canalización discurrirá por terrenos de dominio público a ser posible bajo acera, evitando los ángulos pronunciados.
- c) El radio de curvatura después de colocado el cable será como mínimo 10 veces su diámetro exterior y 20 veces en las operaciones de tendido.
- d) Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares procurando evitarlos si es posible.

Los cables se alojarán bajo tubo de PVC del tipo normalizado por la empresa suministradora del servicio a una profundidad mínima, de la parte superior del tubo, de 100 cm. en calzada y 80 cm. en aceras, y una anchura que permita las operaciones de apertura y tendido.

En el fondo de la zanja se tenderá una capa de arena de un espesor de 10 cm., sobre la que se depositará el cable o cables a instalar, que se cubrirán con otra capa de idénticas características con un espesor mínimo de 10 cm. Si se trata de un vial ya consolidado se rellenará la zanja, desde la capa de arena de protección del tubo hasta la consolidación para recibir capa de rodadura, en calzada o mortero para recibir solería, en acera, mediante hormigón de R.C. máxima de 90 Kg/cm<sup>2</sup> Sobre esta capa de arena se instalará una banda de polietileno de color amarillo-naranja en la que se advierta la presencia de cables eléctricos, esta banda es la que figura en las Recomendaciones UNESA 0205. Finalmente se reconstruirá el pavimento, del mismo tipo y calidad del existente antes de realizar la apertura.

Las arquetas tendrán las dimensiones normalizadas por las empresas que prestan el servicio de que se trate y se ubicarán en todos los cambios de dirección y donde por normativa le corresponda. En todo caso, las tapas serán de fundición.

En actuaciones en viales ya consolidados las zanjas para canalizaciones de este tipo de servicios, se rellenarán con hormigón hasta la altura de solería de aceras o de capa de rodadura según proceda.

### **Artículo. 5.13.- Normativas Técnicas sobre Redes de Gas Natural.**

#### 1.- Red de distribución

Para el cálculo de la red se han considerado los siguientes datos básicos:

##### 1.1.- Presiones

MPB: Presión de diseño 4 bar. Presión de operación: entre 0,4 y 4 bar.

MPA: Presión de diseño 0,4 bar. Presión de operación entre 0,04 y 0,4 bar.

##### 1.2.- Temperaturas

Temperatura de gas para diseño: +15 °C

Para el calculo se empleara la formula de Renouard.

##### 1.3.- Caudal

En función del número de viviendas.

##### 1.4.- Rugosidad

Acero al carbono : 0,2 mm.

Polietileno : 0,007 mm.

#### 2.- Normativas

Para la redacción de los proyectos se tendrán en cuenta las siguientes normativas. Así como las especificaciones y normas técnicas de la Cía. Suministradora, que en ningún caso estarán en contradicción con las aquí reseñadas.

##### 2.1.- Proyecto

- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, aprobado por Orden del Ministerio de Industria de 18 de Noviembre de 1974, modificado por las Órdenes del Ministerio de Industria y Energía de 26 de Octubre de 1983 y 6 de Julio de 1984, así como la Instrucción Técnica complementaria ITC-MIG-5.3 "Canalizaciones de gas en media presión B" y la ITC-MIG-5.4 "Canalizaciones de gas en media presión A".

- Normas UNE.

-Normas ANSI.

-Normas API.

-Normas ASTM.

Estas normativas generales se concretan en los diferentes aspectos según el detalle que se desglosa a continuación.

## 2.2.- Línea

-Proyecto de línea: instrucciones ITC-MIG-5.3 e ITC-MIG-5.4 en su apartado 3, la norma ANSI-B-31.8 para canalizaciones de distribución de gas en media presión, y la ITC-MIG-6.2 "Acometidas de gas en Media y Baja Presión".

-Clasificación de las zonas atravesadas por la conducción (categoría de emplazamiento): UNE 60.302 y notas aclaratorias del apartado 3 de las instrucciones ITC-MIG-5.3 e ITC-MIG-5.4.

-Clasificación de los procedimientos de soldadura: homologación de soldadores e inspección radiológica de acuerdo con el apartado 5 de las instrucciones ITC-MIG-5.3 e ITC-MIG-5.4, complementado con las normas API, ASME y UNE que correspondan.

-Cambios de dirección de la canalización: apartado 5 de las instrucciones ITC-MIG-5.3 e ITC-MIG-5.4 y recomendaciones de la ANSI B.31.4.

-Profundidad de enterramiento: en condiciones normales, en los cruces con obras varias y otras conducciones: apartado 3 de las instrucciones ITC-MIG-5.3 e ITC-MIG-5.4 complementado con la API RP-1102.

-Pruebas de resistencia mecánica y de estanqueidad de la conducción: apartado 6 de las instrucciones ITC-MIG-5.3 e ITC-MIG-5.4.

-Normas adicionales de seguridad proyectadas: apartado 9 de las instrucciones ITC-MIG-5.3 e ITC-MIG-5.4.

## 3.- Conducción

-La tubería será de polietileno del tipo PE-80 y PE-100, de acuerdo con las normas UNE 53.333/90 y UNE 53.188.

-No se empleará tubería de acero.

## 4.- Válvulas

-Las válvulas de intersección de la línea y de acometida cumplirán los requisitos exigidos en el apartado 4 de la instrucción ITC-MIG-5.3 e ITC-MIG-5.4. El diseño cumplirá la norma API-6D y los materiales se especifican de acuerdo con ASTM A-105 ó A-216 WCB.

### 4.1.- Criterios para la instalación de válvulas de línea



En general se instalarán el menor número posible de válvulas, que permita una correcta explotación de la red.

En redes de Media Presión con estructura ramificada, se instalarán válvulas de línea en puntos estratégicos que permitan aislar sectores de red de forma rápida en caso de situaciones de emergencia.

Como criterio general, se indica, que dichas válvulas deberán aislar zonas con un número de clientes domésticos del orden de 500 y con un volumen de gas en sus redes, no superior a 100 m<sup>3</sup>. Es por ello que en el caso de la red contemplada en el presente Proyecto únicamente se instalará en la zona de MPB.

#### 5.- Accesorios

Cumplirán con el apartado 4 de la instrucción ITC-MIG-5.3 e ITC-MIG-5.4 y su especificación se realizará de acuerdo con la siguiente relación de normas:

<b>Accesorios</b>	<b>Norma Dimensional</b>	<b>Norma Materiales</b>
Accesorios para soldar a tope, solape y roscados	ANSI B-16.11 y catálogo de los constructores	ASTM-A.10
Bridas para soldar a tope	ANSI-B-16.5, MSS-SP-44	ASTM-A-105, MSS-SP 44
Juntas con bridas	API Std.601	AISI-304
Niples	ANSI-B-36.10 ANSI-B-16.9	API-5 ASTM-A-234
Pernos B7	ANSI-B-16.5	ASTM-A-193
Tuercas Gr 2 <sup>a</sup>	ANSI-B-18.2.2	ASTM-A-194
Weldolets	S/ Catálogo	ASTM-A-105
Sockolets	S/ Catálogo	ASTM-A-105
Tes, reducciones y codos	ANSI-B-16.9	ASTM-A-234
Accesorios de Polietileno	ISO/DIS 7333 BGC/PS/PL 3	UNE 53.338

## 6.- Obra civil

- EHE- Instrucción de Hormigón Estructural del Ministerio de Fomento.
- El control sobre la arena y tierras de aportación se realizará según el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes del Ministerio de Fomento (PG-3).
- Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura y de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.
- Normas Tecnológicas de la Edificación NBE-AE-88.

### 6.1.- Válvulas de corte y derivación

Permiten aislar una zona de la red, o algún ramal o derivación de la misma, bien sea por motivos constructivos o de alguna anomalía. También disponen de elementos para el venteo de los tramos de conducción aguas arriba y abajo de los mismos.

### 6.2.- Válvulas de acometida

Sirven para eliminar el suministro de gas a algún usuario por motivo de alguna anomalía en la instalación.

También pueden servir para proteger la instalación del usuario frente a algún percance en la red.

Asimismo y conforme a la Reglamentación vigente, sirve como límite entre las propiedades de la compañía Distribuidora y el usuario.

## 7.- Dimensionamiento de la red

Para el dimensionamiento de la red se empleará la formulación Renouard o cualquier otro método suficientemente avalado por la experiencia.

## **Artículo. 5.14.- Normas Técnicas Sobre Ajardinamiento y Mobiliario Urbano**

### 1.- Características Generales.

Será obligatorio proyectar y ejecutar ajardinamientos, que incluirán los elementos necesarios de mobiliario urbano, en los siguientes espacios:

- Áreas libres: En todas.
- Red viaria: En las calles peatonales de ancho superior a cuatro metros y en las aceras de las vías rodadas de ancho superior a dos metros. En las isletas de tráfico en las que se pueda inscribir un círculo de diámetro superior a cuatro metros.

2.- Plantaciones.

En función del tipo de área libre o espacio viario a ajardinar se proyectarán plantaciones, separadas de las áreas de circulación peatonal por bordillos jardineras de anchura mínima de 7 cm. en un porcentaje mínimo que se señala en cuadro adjunto respecto al total de la superficie.

SUPERFICIE	PORCENTAJE
Mayor de 5.000 m <sup>2</sup> .....	40 %
Entre 1.000 m <sup>2</sup> y 5.000 m <sup>2</sup> .....	30 %
Menor de 1.000 m <sup>2</sup> .....	20 %

Estas plantaciones incluirán necesariamente árboles, arbustos y vivaces. Las especies serán acordes con la zona, huyéndose de especies no adaptadas a la misma. El número mínimo de árboles de diámetro mínimo del tronco (medido a 1,00 m. del suelo) de 5 cm., a situar en esta zona será de 1 por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie plantada.

Se plantarán, además en las zonas peatonales y aisladas de éstas por alcorques, (formados por bordillos jardineros de al menos 7 cm. de anchura y con dimensión interior mínima de 75 cm.), árboles de características idénticas a las citadas, hasta completar un número total, con respecto a la superficie del área libre, que satisfaga un mínimo de 2 unidades cada 100 m<sup>2</sup>.

En los espacios viarios el número mínimo de árboles será:

- En calles peatonales de más de 4,00 m. de anchura..... 1 ud/5 ml.
- En aceras de vías rodadas de anchura superior a 2,00 m. de anchura...1 ud/7 ml.
- En isletas de tráfico de círculo mayor de 4,00 m. .... 1 ud/50 m<sup>2</sup>

3.- Áreas de juegos de niños.

En las áreas libres de superficie superior a 3.000 m<sup>2</sup> se proyectarán áreas de juegos de niños de entidad superficial del 10 % de la superficie total, pudiendo disminuir en

los parques a un 50 %. El número de aparatos por Ha. será de 7 elementos en los jardines mayor de 3.000 m<sup>2</sup> y 5 elementos en los parques.

#### 4.- Mobiliario urbano.

Se dispondrán (con capacidad mínima para 2 personas) bancos a razón de 20 Ud/Ha. en parques, 35 en jardines y 40 en áreas peatonales. Las papeleras se proyectarán en número no inferior a 25 papeleras/Ha.

Cuando las aceras de la red viaria tengan una anchura igual o superior a 3,0 metros se dispondrá un banco (con capacidad mínima para 2 personas) al menos cada 50 metros.

En las aceras, sea cual sea su anchura, se dispondrá una papeleras al menos cada 25 metros.

En viales en los que por sus características y sección se requiera, se colocarán bolardos. La distancia libre entre bolardos no será superior a 3 metros, con el fin de evitar el aparcamiento sobre las aceras.

#### 5.- Instalaciones de Riego.

En los parques, jardines y áreas peatonales se dispondrá de un caudal de agua para riego de 4 m<sup>3</sup>/día por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie plantada. Además se habrá de contar con el caudal necesario para el riego por goteo de cada árbol.

En los casos en que la naturaleza del terreno lo permita se practicarán pozos en el propio jardín que garanticen la autonomía de riego en periodos de sequía y se instalará un grupo bomba que dé una presión de 3 atmósferas en boquilla.

La distribución de las bocas de riego asegurará que se riega toda la superficie del jardín, lo que se justificará con los cálculos y gráficos necesarios. En cualquier caso la máxima distancia entre bocas será de 30 metros. En caso de proyectarse plantaciones de césped el riego habrá de ser por aspersion fija.

#### 6.- Alumbrado.

En los parques y jardines se dispondrán los puntos de luz precisos (con luminarias sobre faroles o de suelo) que garanticen un nivel de iluminación de fondo de 5 lux con un factor de uniformidad mínimo de 0,15.

En todo caso se estará a lo que establece el artículo 11 de estas normas.

## **Artículo. 5.15.- Normas Técnicas Sobre Señalización y Semaforización.**

### 1.- Diseño de la señalización.

Tanto la señalización vertical como la horizontal se diseñará de acuerdo con los criterios y normativas de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente para la señalización en vías urbanas.

La señalización será la mínima imprescindible para la correcta indicación de: advertencias de peligro, prioridades, prohibiciones, obligaciones, direcciones, así como orientaciones para uso específico en el interior de poblaciones.

Por otro lado, se evitarán señalizaciones excesivamente reiterativas y que puedan inducir a confusión.

### 2.- Señalización vertical.

#### 2.1.- Señales verticales.

Las placas tendrán las formas, dimensiones, colores y símbolos establecidos en la norma O.C. 8.1.I.C. de la Instrucción de Carreteras del MOPTMA, con las correcciones del Catálogo editado en Junio de 1.992.

El tamaño de las señales será el indicado en el croquis siguiente:

En los proyectos se usará la nomenclatura de dichas publicaciones, tanto para señales como para pictogramas, reproduciéndose en los planos de señalización la ubicación, nombre y características de las señales (tipología y dimensiones).

#### 2.2.- Placas.

Estarán constituidas por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, con espesor no inferior a 1,8 mm. Las orlas exteriores, los símbolos e inscripciones se construirán con relieve de 2,5 a 4,00 mm. de espesor.

Las pinturas cumplirán las prescripciones establecidas en los artículos 271, 273 y 279 del Pliego General de Carreteras y Puentes del MOPTMA (PG-3).

El nivel de reflectancia será el I.

2.3.- Elementos de sustentación y anclaje.

Estarán constituidos por acero galvanizado.

Estos elementos deberán unirse a las placas mediante tornillos o abrazaderas, sin permitirse soldaduras.

La cimentación de cada poste estará constituida por un macizo de hormigón H-15,0 de dimensiones mínimas 0,30 x 0,30 m. y profundidad mínima de 0,50 m. Estos macizos quedarán totalmente enterrados bajo rasante del pavimento correspondiente, y sus dimensiones deberán ser calculadas para los casos de pórticos y/o banderolas.

3.- Señalización horizontal.

3.1.- Señales horizontales.

La forma y dimensión de las señales será la establecida en la norma 8.2.-I.C. de la Instrucción de Carreteras del MOPTMA, adecuada a la velocidad específica del vial de que se trate.

3.2.- Materiales.

Las marcas viales longitudinales (continuas o discontinuas), de 10, 15 ó 20 cms. de anchura, estarán constituidas por spray plástico en caliente de secado instantáneo y de larga duración.

Las superficies (cebreado en isletas, símbolos, flechas, palabras, pasos de peatones, pasos de cebra, marcas transversales, etc.) se harán mediante estarcido pintado con spray plástico en caliente de secado instantáneo y de larga duración.

Excepcionalmente se podrá admitir la utilización de material termoplástico (aplicado en frío) con dos componentes.

No se admite la pintura convencional.

Cuando se utilicen marcas viales reflexivas, las microesferas de vidrio deberán cumplir la normativa del artículo 289 del PG-3.

En todo caso los materiales, cumplirán las condiciones de la normativa del artículo 278 del citado PG-3.

#### 4.- Semaforización.

##### 4.1.- Proyecto de semaforización.

El proyecto deberá incluir todas las determinaciones relativas a:

- a) Suministro e instalación de los equipos reguladores y su puesta a punto.
- b) Ingeniería de tráfico y programación de equipos.
- c) Suministro e instalación de material eléctrico.
- d) Suministro e instalación de semáforos, báculos, columnas, detectores, codos, arquetas, marcos y tapas y demás material complementario.
- e) Construcción de la canalización subterránea, registros y cimentaciones.

En los planos se reflejarán la situación de todos los elementos y las fases de movimientos de vehículos y de peatones, así como el trazado de las canalizaciones.

##### 4.2.- Materiales de superficie.

- a) Reguladores. En función del nivel de prestaciones que cada caso requiera se diseñarán reguladores electrónicos basados en microprocesadores, coordinables y centralizables.
- b) Columnas. Estarán construidas con tubo de acero de 3,5 pulgadas y base de hierro fundido, provistas del dispositivo adecuado para la toma de tierra.

Las columnas llevarán en la parte superior una corona fija para el acoplamiento de los semáforos.

- c) Báculos. Serán de tubo de sección tronco-cónica, con base y con 6,5 m. de vuelo máximo, contruidos con chapa de acero de 3 mm. de espesor, con puerta de registro en la parte inferior.

Los báculos deberán soportar el peso máximo de 3 semáforos con 3 focos en el extremo del brazo, sin rebasar el gálibo del tráfico.

- d) Semáforos. Estarán contruidos de fundición de aleación especial en cuerpos de una dirección y un foco; consiguiéndose los modelos de dos o tres focos mediante acoplamiento de varias unidades.

A cada foco se le puede acoplar visera normal o de tipo tubo.

Los reflectores serán de metal especial pulimentado y estarán dotados de juntas de estanqueidad.

Los cristales serán de los colores normalizados, con dibujo ranurado que evite reflejos y permita la mayor luminosidad.

e) Lámparas. Serán especiales para semáforos capaces de soportar un elevado número de encendidos y apagados.

f) Pintura. La pintura de columnas, báculos y semáforos constará de una primera capa antioxidante y de dos capas de pintura normal para obtener el color N-634 (oliva moderado) de la norma UNE 48.103.

La cara inferior de las viseras y la cara frontal de los semáforos se pintarán de negro mate.

#### 4.3.- Materiales eléctricos.

a) Cables. Todos los cables serán de cobre, flexible sin estañar, eptafilar sin estañar o telefónico de pares apantallado y armado, dependiendo de su funcionalidad.

b) Tensiones nominales, secciones mínimas, aislamiento y recubrimiento. Todos estos parámetros se definirán en el proyecto atendiendo a la funcionalidad de cada cable; a saber:

- Cable de acometida.
- Cable local.
- Cable de línea de enlace con tierra.
- Cable de línea principal de tierra.
- Conductor de protección.
- Cable de sincronismo.
- Cable de centralización.
- Cable de información local.

c) Normas de cableado.

- Se cumplirá en cuanto a cableado lo especificado en el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión.

- Se utilizará cable manguera de cuatro conductores de cubiertas coloreadas para semáforos de tres focos.



- Cable manguera de tres conductores de cubiertas coloreadas para semáforo de dos focos y cable manguera de dos conductores de cubiertas coloreadas para semáforo de un solo foco.
- Se utilizará un cable manguera por cada conjunto de semáforos que realicen la misma función, llamado grupo semafórico.
- No se efectuarán empalmes ni en arquetas, ni en tubulares, ni en columnas en ningún tipo de cable, a excepción de los cables de la red de tierras.
- Los empalmes se realizarán en la regleta de los semáforos, en la regleta de los equipos de control o en las regletas adosadas a las portezuelas de los báculos.
- En los cables de telemando e información central los tramos continuos de cable no superarán los 300 m. asegurándose la conexión mediante cajas de conexión exteriores.

d) Normas de conexionado.

- Todas las conexiones de los cables de acometida y local, se realizarán mediante terminal tipo FASTON, o similar.
- Las conexiones de los cables de telemando se realizará mediante bornes de tornillo seccionables o terminal tipo FASTON o similar.

e) Acometidas eléctricas.

Las acometidas eléctricas se realizarán según las normas de las compañías suministradoras y constarán como mínimo de:

- Un fusible calibrado por fase.
- Un interruptor magnetotérmico bipolar.
- Un interruptor diferencial de 300 mA.
- Espacio para la ubicación en su caso de un contador de energía.

f) Toma de tierra.

Se estará a lo que dispone el apartado 8.9 de estas Normas para alumbrado público.

4.4.- Zanjas y tubulares.

- a) Los tubulares serán de PVC de 110 mm. de diámetro.
- b) Zanjas en calzadas. La zanja tendrá una profundidad mínima de 0,80 m., cuyos últimos 60 cms. se rellenarán con hormigón H-125, en cuyo interior

se alojarán dos tubos de PVC de 110 mm. de diámetro . La clave inferior de estos tubos quedará a 0,15 m. del fondo.

c) Zanjas en aceras. La zanja tendrá una profundidad mínima de 0,60 m., cuyos últimos 30 cms. se rellenarán con hormigón H-125, en cuyo interior se alojará un tubo de PVC de 110 mm. de diámetro. La clave inferior del tubo quedará a 0,10 m. del fondo.

d) Conexiones con columnas y báculos. El empalme de los tubos de las aceras con las columnas y báculos se efectuará mediante los adecuados codos.

e) Se protegerán los pernos de los anclaje conforme a lo especificado para las elementos de sustentación de alumbrado público.

#### 4.5.- Arquetas.

Serán de características idénticas a las de alumbrado público.

Las paredes serán de hormigón H-25,0; el fondo será de material refractario sobre arena (o también de hormigón) y la tapa será de fundición.

Se emplearán arquetas en los siguientes puntos:

- 1º) En todos los ángulos de la poligonal descrita por la tubular.
- 2º) En todos los puntos de bifurcación de la tubular.
- 3º) Cada 30 m. de alineaciones rectas que superen dicha longitud.
- 4º) Junto a los bordillos en el caso de cruce de calzada.

### **Artículo. 5.16.- Normas Técnicas Sobre Basura y Limpieza**

#### 1. De carácter general

a) Se justificará el compromiso formal de que el organismo que tiene a su cargo la recogida de basuras y el servicio de limpieza los va a incluir dentro de sus propias programaciones y prestaciones.

b) En caso contrario, se estará a lo que sigue:

Se preverán los servicios de recogida de basuras que sean necesarios, tanto en lo que respecta a medios humanos y materiales como en programación del servicio.

Así, se especificarán los itinerarios de recogida y el programa de conservación y limpieza de viales, parques públicos, etc.

Se puede estimar la recogida de basuras en unos 1.000 grs/hab/día, más unos 200 grs/día por cada usuario de zonas deportivas, de recreo, etc.

Estará prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

Si hubiera que proyectar un Vertedero de Residuos Sólidos Urbanos, aparte del cumplimiento de toda la normativa de Protección Ambiental, de la justificación hidrogeológica de su ubicación y del cumplimiento del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia, se hará el diseño y dimensionamiento del mismo para una vida útil no inferior a 25 años.

## 2. Instalación de contenedores enterrados de recogida de RSU

a) Será obligatorio que los Proyectos de urbanización cuenten entre sus previsiones de infraestructuras con la ejecución de zonas reservadas para la ubicación de contenedores enterrados de recogida selectiva de residuos sólidos.

b) Su número, ubicación y capacidad será determinado en función del número de viviendas, densidades y condiciones topográficas, en la proporción que resulte de la población servida y con las características técnicas que estime en su momento la empresa municipal encargada de la gestión de residuos.

c) El planeamiento de desarrollo deberá prever su localización en función a los parámetros anteriormente expuestos, debiendo contar con informe técnico municipal favorable.

e) Previamente a la aprobación, los proyectos de urbanización de los sectores o Unidades de ejecución deberán incorporar el informe favorable sobre las características de la instalación de la empresa municipal encargada de la gestión de residuos.

### **Artículo. 5.17.- Deber de Conservación**

Los propietarios de los terrenos comprendidos en ámbitos de suelo urbano que no formen parte de los núcleos de población existentes en el término municipal y los propietarios de terrenos de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, vendrán obligados a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización definidas en el artículo precedente.

**Artículo. 5.18.- Entidad de Conservación**

Los propietarios de los terrenos sobre los que pese la obligación de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización en los términos señalados en este capítulo vendrán obligados a constituir una entidad de conservación y a integrar en ella a los fines ya explicitados.

**Artículo. 5.19.- Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.**

Para facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica, permanente o circunstancial, la utilización de los bienes y servicios de la sociedad, se evitarán o suprimirán las barreras u obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento. Para ello se tendría en cuenta las Normas establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

**ANEXO I.- ORDENANZAS PARA EL VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES A LA  
RED DE ALCANTARILLADO**

## **CAPITULO I**

### **OBJETIVOS Y AMBITO DE APLICACION**

#### **Artículo 1º.-**

El presente documento tiene por objetivo básico la regulación de los vertidos de aguas residuales a las redes de alcantarillado y colectores y está dirigido principalmente a la protección de la red de Alcantarillado y de las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales, así como de los posteriores cauces receptores. El presente Reglamento se entiende sin perjuicio de la vigencia y aplicación de lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas del 30 de Noviembre de 1.961; lo modificado por Decreto 3.494/1.964 de 5 de Noviembre, la Orden del 15 de Marzo de 1.963, la Legislación Comunitaria Relativa al Medio Ambiente, la Normativa General sobre vertidos a cauces públicos y demás disposiciones vigentes en la materia.

Se pueden resumir los objetivos en los siguientes puntos:

- 1.- Establecer los límites de contaminación de los vertidos, es decir, los vertidos admisibles e inadmisibles de aguas residuales en la red de alcantarillado.
- 2.- Evitar el deterioro, la corrosión, la obstrucción y cualquier tipo de afección sobre la red de alcantarillado.
- 3.- Proteger los sistemas de depuración de aguas residuales de la entrada de cargas contaminantes superiores a la capacidad de tratamiento, que no sean tratables o que tengan un efecto perjudicial para estos sistemas.
- 4.- Eliminar los riesgos de incendios o explosiones en la red de alcantarillado y en la planta de tratamiento.
- 5.- Evitar riesgos en la salud de los trabajadores de la planta de tratamiento de aguas residuales, así como de los operarios encargados del mantenimiento de la red de alcantarillado, así como de cualquier otra persona que pudiera entrar en contacto con el agua residual.
- 6.- Obligar a la implantación de sistemas de depuración previos a la incorporación de los vertidos, a la red de alcantarillado, en los casos en los que la contaminación de la aguas sea superior a los límites establecidos en el presente documento.

7.- Proteger el medio receptor de las aguas residuales, eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre como para sus recursos naturales y conseguir los objetivos de calidad asignados a cada uno de estos medios.

8.- Favorecer la reutilización, en aplicación al terreno, de los fangos obtenidos en las instalaciones de depuración de aguas residuales.

#### **Artículo 2º.-**

Quedan sometidos a los preceptos de esta Ordenanza todos los vertidos de aguas pluviales y residuales, de cualquier naturaleza, que se efectúen a la red de alcantarillado y colectores, desde edificios, industrias o explotaciones.

#### **Artículo 3º.-**

La prestación del servicio de saneamiento y el de depuración de aguas residuales constituye actividad reservada al municipio en virtud de lo establecido en el Art. 86.3 de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de Abril de 1985.

Tal servicio se gestiona de forma directa mediante la Empresa Municipal de Abastecimiento de aguas de Antequera "Aguas del Torcal, S.A.", de capital íntegramente municipal a tenor de lo prevenido en el art. 85.3 C de la Ley 7/85, de 2 de Abril, cuya empresa asume íntegramente dicha gestión , de acuerdo con sus Estatutos y con las normas contenidas en la presente Ordenanza.

#### **Artículo 4º.-**

Quedan totalmente prohibidos los vertidos a cielo abierto, o a alcantarillado fuera de servicio, así como la eliminación de los mismos mediante inyección en el subsuelo.

Así mismo está prohibido el vertido a charcas, lagunas y cuencas endorreicas y zonas húmedas en general. Se prohíbe igualmente cualquier vertido independiente y ajeno al sistema de alcantarillado del Saneamiento Integral del Municipio.

## **CAPITULO II**

### **LÍMITES DE LA CONTAMINACIÓN DE LOS VERTIDOS A LA RED DE ALCANTARILLADO**

#### **Artículo 5°.-**

Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

- 1°.- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- 2°.- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
- 3°.- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- 4°.- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- 5°.- Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

#### **Artículo 6°.-**

Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos e indirectos a la red de alcantarillado de todos los compuestos y materiales de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos, que se señalan a continuación:

- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores de naturaleza inorgánica potencialmente peligrosa, o que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por



sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezcla inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente carburantes.

d) Sustancias que produzcan coloración del agua residual, que no pueda eliminarse en el proceso de depuración empleado en la estación depuradora, tales como tintes, barnices, pinturas o colorantes.

e) Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado, interfiriendo el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales, al obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza de red.

Se relata una lista de estos materiales prohibidos: tripas o tejidos de animales, estiércol, huesos, pelos, pieles, carnaza, entrañas, sangre, plumas, cenizas, arena, barro, carbonillas y escorias, cal, trozos de residuos o polvo de piedra o mármol, trozos de metal, vidrio, paja, madera y virutas, recortes de césped, trapos, desechos de papel, maderas, serrín, plásticos, alquitrán, residuos asfálticos y en general sólidos de tamaño superior a 1,5cm en cualquiera de sus dimensiones. En este sentido se prohíbe la instalación de trituradoras domésticas o industriales para evitar la incorporación de estos residuos a la red de alcantarillado.

f) Vertidos líquidos que, cumpliendo con la limitación de temperatura, pudieran adquirir consistencia pastosa o sólida en el interior del alcantarillado.

g) Gases o vapores combustibles, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.

h) Residuos (grasa o aceites) procesado o limpieza de tanques de combustibles o aceites lubricantes o similares. Vertidos de la limpieza de tanques de reactivos o de materias primas.

i) Residuos no domésticos (sólidos, líquidos o gaseosos) que, por su concentración o características tóxicas o peligrosas, puedan constituir un peligro para el personal encargado de la planta depuradora o de la red del alcantarillado, y requieran un tratamiento específico. (O.M. de 12-11-1.987 del MOPU). Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.

j) Desechos radiactivos o isótopos de vida media que puedan producir daños en las instalaciones o peligros para el personal de las mismas.

l) Aguas residuales procedentes de almazaras y de instalaciones de aderezo de aceitunas.

m) Restos sanitarios y fármacos obsoletos y caducos que, aún no habiendo sido citados de forma expresa anteriormente, puedan producir graves alteraciones en las estaciones depuradoras, aún en pequeñas concentraciones, como es el caso de los antibióticos.

n) Vertidos industriales cuyo tratamiento debería corresponder a una Planta de Tratamiento Específico.

#### **Artículo 7°.-**

1.- Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, establezcan las correspondientes licencias de actividad, se cumplirán las limitaciones (establecidas en la tabla I del Anejo nº 2 de estas Ordenanzas) respecto a los parámetros característicos de las aguas residuales que vierten a la red de alcantarillado. (En general, deberá obtenerse un vertido de características comparables al de un agua residual doméstica urbana, ya sea mediante vertido directo o a través de una decantación y/o depuración previa).

2.- No se podrán verter sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a las establecidas en la tabla II del Anejo nº 2 de esta Ordenanza.

#### **Artículo 8°.-**

Los caudales punta vertidos en la red no podrán exceder del valor medio diario en más de 5 veces en un intervalo de 15 minutos, o de cuatro veces en un intervalo de una hora, del valor medio diario.

#### **Artículo 9°.-**

Solamente será posible la admisión de vertidos con concentración superior a las establecidas por el artículo 7, cuando se justifique (debidamente) que éstos no pueden, en ningún caso, producir efectos perjudiciales en los sistemas de depuración de aguas residuales, ni impedir la consecución de los objetivos de calidad consignados para las aguas residuales depuradas.

Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales con la finalidad de satisfacer las limitaciones del artículo 7. Esta práctica será considerada como una infracción a la Ordenanza.

### **CAPITULO III**

## **VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES NO DOMESTICAS.- SOLICITUD Y AUTORIZACIÓN**

#### **Artículo 10°.-**

Se entienden como aguas residuales no domésticas las definidas como tales en el Anexo nº1 de esta Ordenanza.

Todos los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales no domésticas deberán contar con el Permiso de Vertido expedido por la Empresa Municipal de Aguas.

#### **Artículo 11°.-**

Tanto los usuarios que en la actualidad estén vertiendo a la red municipal como aquellos que tengan previsto hacerlo, deberán presentar una solicitud de Permiso de Vertido que deberá contener como mínimo la siguiente información:

- Nombre, dirección, y C.N.A.E. de la Entidad jurídica del solicitante, así como los datos de identificación del representante que efectúa la solicitud.
- Características detalladas de la actividad causante del vertido.
- Planos de situación, planta, conducciones e instalaciones, con la localización exacta del punto de vertido en la red de alcantarillado.
- Descripción de los productos objeto de la fabricación, así como de productos intermedios o subproductos si los hubiere, indicado cantidad, especificaciones y ritmo de producción.
- Volumen de agua que consume la instalación.
- Características cuantitativas y cualitativas de los vertidos (características de la contaminación y frecuencia y variaciones en el vertido).
- Descripción sucinta de las instalaciones de depuración previas al vertido si fuesen necesarias y de las medidas de seguridad para evitar los vertidos accidentales.

La Administración requerirá en su caso cualquier otra información complementaria que estime oportuna para llevar a cabo la autorización para el vertido.

### **Artículo 12°.-**

De acuerdo con los datos aportados por los solicitantes, la Empresa Municipal de Aguas estará facultada para resolver en el sentido de:

1°.- Prohibir totalmente el vertido, cuando las características que presente no puedan ser corregidas por el oportuno tratamiento. En este caso los Servicios Técnicos de la Empresa Municipal de Aguas, aprobarán el método de almacenaje, transporte y punto de vertido de los residuos propuestos por la industria contaminante.

2°.- Autorizar el vertido, previa determinación de los tratamientos mínimos que deberán establecerse con anterioridad a su salida a la red general, así como los dispositivos de control, medida de caudal y muestra que deberá instalar la industria a su costa.

3°.- Autorizar el vertido sin más limitaciones que las contenidas en esta Ordenanza.

### **Artículo 13°.-**

En las autorizaciones de vertido, a que se hace referencia el artículo 12°, se concretará especialmente:

- a) Límites cuantitativos y cualitativos de vertido en volumen, concentración y características de las aguas residuales vertidas.
- b) Exigencias de las instalaciones de depuración, necesarias con base en la solución propuesta por el peticionario en el proyecto presentado inicialmente y en las modificaciones al mismo que hayan sido introducidas para conseguir los objetivos de calidad exigibles.
- c) Exigir los elementos de control del funcionamiento de dichas instalaciones, así como la periodicidad y características de dicho control.
- d) Fecha de iniciación y terminación de las obras e instalaciones, fases parciales previstas y entrada en servicio de las mismas, así como las previsiones, que en caso necesario se hayan de adoptar para reducir la contaminación durante el plazo de ejecución de aquellas.
- e) Las actuaciones y medidas que en caso de emergencia, deben ser puesta en práctica por el titular de la autorización.
- f) Plazo de vigencia de la autorización. Dicho plazo de vigencia puede estar sujeto a modificaciones, si hay variaciones en el vertido o por necesidades de la Empresa Municipal de Aguas. El usuario será informado con antelación, de las posibles modificaciones y dispondrá de tiempo suficiente para su adaptación a su cumplimiento.

Podrán igualmente estipularse plazos para la progresiva adecuación de las características de los vertidos a los límites que en ella se fijen.

- g) Causas de caducidad de la misma.
- h) Cualquier otra condición que la Empresa Municipal de Aguas considere necesario, en razón a las características específicas del uso y cumplimiento de la finalidad de las instalaciones.

#### **Artículo 14°.-**

En cualquier caso, las autorizaciones de vertido se otorgan bajo el siguiente condicionado general:

- 1.- El Permiso de Vertido estará condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ordenanza, y se otorgará con carácter indefinido siempre y cuando no varíen sustancialmente las condiciones iniciales de autorización.
- 2.- No se permitirá ninguna conexión a la red alcantarillado en tanto no se hayan efectuado las obras o instalaciones específicamente determinadas, así como las modificaciones o condicionamiento técnicos que, a la vista de los datos aportados en la solicitud del Permiso de Vertido, establezca la Empresa Municipal de Aguas.
- 3.- Cualquier alteración del régimen de vertidos deberá ser notificada de manera inmediata a la Empresa Municipal de Aguas. Dicha notificación deberá contener los datos necesarios para el exacto conocimiento de la naturaleza de la alteración, tanto si afecta a las características, como al tiempo y al volumen del vertido.  
De acuerdo con estos datos y las comprobaciones que sean necesarias, la Empresa Municipal de Aguas adoptará nueva resolución de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12°.
- 4.- Son responsables de los vertidos, los titulares de los Permisos de Vertido.
- 5.- Todo usuario poseedor de un permiso para vertido de aguas no domésticas deberá disponer de un Libro de Vertidos sellado por la Empresa Municipal de Aguas, que servirá de registro de la evolución de aquellos, en el que se consignarán los datos relativos a caudales y características de sus vertidos, así como cualquier incidencia digna de relevancia.

### **CAPITULO IV INSTALACIONES DE PRETRATAMIENTO**

#### **Artículo 15°.-**

Los usuarios que en sus vertidos sobrepasen alguno o varios de los límites establecidos en el presente documento, estarán obligados a:

- Efectuar un tratamiento previo al vertido y sus instalaciones, de modo que a la salida de los mismos, se cumplan las condiciones o límites de emisión antes señalados.

- Acordar con la Empresa Municipal de Aguas, el tratamiento específico a utilizar en cada caso.

**Artículo 16°.-**

En los casos que sea exigible una determinada instalación de pretratamiento de los vertidos, el usuario deberá presentar el proyecto de la misma en la Empresa Municipal de Aguas, e información complementaria al respecto para su revisión e información previa, sin que puedan alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto presentado.

**Artículo 17°.-**

Podrá exigirse, por parte de la Empresa Municipal de Aguas, la configuración geométrica o las instalaciones necesarias para poder efectuar mediciones de caudal, en los casos en los que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dadas por el usuario.

**Artículo 18°.-**

El usuario será el responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiere lugar, con objeto de satisfacer las exigencias de las Ordenanzas.

**Artículo 19°.-**

Toda instalación que produzca vertidos de aguas residuales no domésticas, dispondrá de una arqueta de registro, situada aguas abajo del último vertido. Deberá tener las características geométricas y de accesibilidad suficientes para poder llevar a cabo tanto la toma de muestras como la medición de caudales.

**Artículo 20°.-**

Las agrupaciones industriales, industrias aisladas y otros usuarios, que lleven a cabo actuaciones de mejora de los efluentes, conjunta o individualmente, deberán disponer a la salida de las instalaciones de tratamiento de la correspondiente arqueta de registro según se define en el artículo anterior, sin que éste excluya lo que allí se establece.

## **CAPITULO V INSPECCIÓN Y CONTROL**

### **Artículo 21°.-**

Se efectuará una inspección y vigilancia periódica por parte de la Empresa Municipal de Aguas sobre las instalaciones de pretratamiento, los vertidos a la red de alcantarillado, arquetas de registro correspondientes e instalaciones del usuario, con objeto de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento.

### **Artículo 22°.-**

Las inspecciones y controles podrán ser realizadas por iniciativa de la Empresa Municipal de Aguas cuando ésta lo estime oportuno o a petición de los propios interesados.

### **Artículo 23°.-**

El usuario facilitará a los inspectores el acceso a las distintas instalaciones a fin de que puedan proceder a la realización de sus cometidos. De la misma forma pondrá a disposición de los inspectores datos, información, análisis, etc. que éstos soliciten, relacionados con dicha inspección.

### **Artículo 24°.-**

Los inspectores deberán acreditar su identidad mediante documentación expedida por la Empresa Municipal de Aguas.

### **Artículo 25°.-**

No será necesaria la comunicación previa de las visitas de los inspectores de la Empresa Municipal de Aguas, debiendo el usuario facilitarle el acceso a las instalaciones en el momento en que éstas se produzcan.

### **Artículo 26°.-**

La inspección y control consistirá total o parcialmente en:

- Revisión de las instalaciones.
- Comprobación de los elementos de medición.
- Toma de muestras para su posterior análisis.
- Realización de análisis y mediciones in situ.
- Levantamiento del Acta de la inspección.

**Artículo 27°.-**

Tras la inspección se levantará un Acta de la misma con los datos de identificación del usuario, operaciones y controles realizados, resultado de mediciones y toma de muestras y cualquier otro hecho que se considere oportuno hacer por ambas partes. Este Acta se firmará por el inspector y el usuario se quedará con una copia de la misma.

**Artículo 28°.-**

La Empresa Municipal de Aguas, podrá exigir periódicamente un Informe de Descarga que deberá incluir los caudales efluentes, concentración de contaminantes y definición completa de las características del vertido.

**Artículo 29°.-**

La propia inspección podrá penetrar en aquellas propiedades privadas sobre las que el Ayuntamiento o la Empresa Municipal de Aguas mantenga alguna servidumbre de paso de aguas, a fin de llevar a cabo las labores de inspección, medición, toma de muestras, reparación o mantenimiento de cualquier parte de la red de alcantarillado. Los propietarios de dichas fincas mantendrán siempre expedita la entrada de dichas servidumbres.

**Artículo 30°.-**

Todo usuario no doméstico cumplimentará periódicamente informes sobre los vertidos. Será exigible por parte de la Empresa Municipal de Aguas la presentación de estos informes que incluirán:

- Naturaleza del proceso causante del vertido.
- Caudal
- Datos de producción.
- Horas de vertido.
- Concentración de contaminantes y otros relativos a la generación de los efluentes.

**Artículo 31°.-**

Los informes y determinaciones realizadas deberán remitirse a la Empresa Municipal de Aguas, a su requerimiento, o en la frecuencia y forma que se indican en la propia autorización del vertido. Estos análisis estarán a disposición de los técnicos municipales responsables de la inspección y control de los vertidos, para su examen.



### **Artículo 32°.-**

Por su parte, la Empresa Municipal de Aguas, podrá realizar sus propias determinaciones aisladas o en paralelo con el usuario cuando lo considere procedente y en la forma en que se define en este capítulo.

### **Artículo 33°.-**

Respecto a la frecuencia del muestreo, la Empresa Municipal de Aguas determinará los intervalos de la misma en el momento de la autorización del vertido, de acuerdo con las características propias del solicitante, ubicación y cualquier otra circunstancia que considere conveniente. En todo caso, al menos una vez al año, se harán ensayos sobre una muestra integrada.

### **Artículo 34°.-**

Los análisis, pruebas y ensayos para la determinación de las características de los vertidos, se efectuarán de acuerdo con los métodos patrón adoptados por el laboratorio de la Administración o autorizado por ésta, donde deberán realizarse los análisis.

Los métodos a utilizar serán los oficiales en cada momento, y en su defecto se tomarán los que figuran en la publicación "Standard Methods for the examination of water and waste water", en su última edición. Los análisis de aquellos contaminantes no incluidos en estas publicaciones, se llevarán a cabo por los métodos que la Administración considere más conveniente.

La toxicidad se determinará mediante el bioensayo inhibición de la luminiscencia de *Photobacterium phosphoreum*, o bioensayo de inhibición de la movilidad de *Daphnia magna*. Se define una unidad de toxicidad (U.T) como la inversa de la dilución del agua residual (expresada como partes por uno) que provoca una inhibición del 50% (CE50).

Cuando se trate de los ensayos sobre la muestra integrada anual, siempre se ofertará la posibilidad de que el control se haga en paralelo con personal del usuario. Igualmente se podrá pactar un sistema de Arbitraje para caso de desigualdad manifiesta en los resultados del control.

### **Artículo 35°.-**

1.- El usuario que descargue aguas residuales a la red, construirá las instalaciones necesarias para poder realizar la medición, toma de muestras y control necesarios, con objeto de facilitar la medida y vigilancia de sus vertidos. Igualmente deberá mantener y conservar estas construcciones en condiciones adecuadas de funcionamiento y su instalación deberá realizarse en lugares idóneos para su acceso e inspección, pudiendo, si la Empresa Municipal de Aguas lo autoriza, disponerse en espacios exteriores de la parcela.

2.- Las instalaciones de vigilancia control se construirán de acuerdo con los requisitos del Permiso de Vertido, atendiendo a las peculiaridades de cada caso.

**Artículo 36°.-**

La Empresa Municipal de Aguas, podrá exigir, en caso de que distintos usuarios viertan a una misma alcantarilla, la instalación de equipos de control separados, si las condiciones de cada vertido lo aconsejan.

**Artículo 37°.-**

La carencia del Permiso de Vertido, la obstrucción a la acción inspectora o la falsedad en los datos exigidos, independientemente del ejercicio de las acciones legales que correspondan, implicará la rescisión del Permiso de Vertido, pudiendo determinar la desconexión de la red de alcantarillado.

**CAPITULO VI**  
**DESCARGAS ACCIDENTALES Y SITUACIÓN DE EMERGENCIA**

**Artículo 38°.-**

Se entenderá que existe una situación de emergencia o peligro cuando, debido a un accidente en las instalaciones del usuario, se produzca o exista riesgo inminente de producirse un vertido inusual a la red de alcantarillado que pueda ser potencialmente peligroso para la seguridad física de las personas, instalaciones, estación depuradora, o bien la propia red.

**Artículo 39°.-**

Si bajo una situación de emergencia se incumpliera alguno o algunos de los preceptos contenidos en la presente Ordenanza, se deberá comunicar inmediatamente dicha situación a la Empresa Municipal de Aguas.

Una vez producida la situación de emergencia, el usuario utilizará todos los medios a su alcance para reducir al máximo los efectos de la descarga accidental.

En el término máximo de siete días, el usuario deberá remitir a la Empresa Municipal de Aguas un informe detallado del accidente, en el que junto a los datos de identificación deberán figurar los siguientes:

- Causas del accidente.
- Hora en que se produjo y duración del mismo.
- Volumen y características de contaminación del vertido.
- Medidas correctoras adoptadas.
- Hora y forma en que se comunicó el suceso.

Con independencia de otras responsabilidades en que pudieran haber incurrido, los costes de las operaciones a que den lugar los vertidos accidentales, serán abonados por el usuario causante.

## **CAPITULO VII INFRACCIONES**

### **Artículo 40°.-**

Se consideran infracciones:

- 1.- Las acciones y omisiones que contraviniendo lo establecido en la presente Ordenanza causen daño a los bienes de dominio o uso público hidráulico, o a los del Ente Gestor encargado de la explotación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales.
- 2.- La no aportación de la información periódica que deba entregarse a la Empresa Municipal de Aguas sobre características del efluente o cambios introducidos en el proceso que puedan afectar al mismo.
- 3.- El incumplimiento de cualquier prohibición establecida en la presente Ordenanza o la omisión de los actos a que obliga.
- 4.- Los vertidos efectuados sin la autorización correspondiente.
- 5.- La ocultación o el falseamiento de los datos exigidos en la Solicitud de Vertido.
- 6.- El incumplimiento de las condiciones impuestas en el Permiso de Vertido.
- 7.- El incumplimiento de las acciones exigidas para las situaciones de emergencia establecidas en la presente Ordenanza.
- 8.- La no existencia de las instalaciones y equipos necesarios para la realización de los controles requeridos; o mantenerlos en condiciones no operativas, o producir su alteración.
- 9.- La evacuación de vertidos sin tratamiento previo, cuando éstos lo requieran, o sin respetar las limitaciones específicas en esta Ordenanza.
- 10.- La obstrucción a la labor inspectora de la Empresa Municipal de Aguas en el acceso a las instalaciones o la negativa a facilitar la información requerida.
- 11.- El incumplimiento de las órdenes de suspensión de vertidos.
- 12.- La evacuación de vertidos prohibidos.

## **CAPITULO VIII**

### **ACTUACIONES ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS DE VERTIDO**

#### **Artículo 41°.-**

En el caso de que los vertidos a la red, en base a los resultados de la inspección, análisis, controles o cualquier otra prueba que se hubiera realizado, no cumplieren cualquiera de las limitaciones o prohibiciones establecidas en la presente Ordenanza, dará lugar a que la Empresa Municipal de Aguas adopte alguna de las medidas que se relatan a continuación.

- 1.- Exigir al usuario la adopción de medidas necesarias en orden a la modificación del vertido mediante un pretratamiento o modificación del proceso que lo origina.
- 2.- Exigir al responsable que efectúa, provoca o permite la descarga el pago de todos los gastos y costos adicionales a que la Empresa Municipal de Aguas haya tenido que hacer frente como consecuencia de los vertidos por desperfectos, averías, limpieza, etc.
- 3.- Imposición de sanciones de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, debiendo además adoptarse por el usuario las medidas correctoras para el cumplimiento de las limitaciones establecidas.

Cuando estas medidas exijan realizaciones técnicas, el usuario deberá presentar en el plazo que se le indique el correspondiente proyecto.

- 4.- Suspensión temporal o definitiva de la autorización de vertido a la red de alcantarillado, cuando existiendo el incumplimiento, éste no pueda ser corregido ni en la instalaciones municipales ni en las del usuario.

#### **Artículo 42°.-**

- 1.- La Empresa Municipal de Aguas podrá suspender temporalmente las autorizaciones de vertido o modificar sus condiciones, cuando las circunstancias que motivaron su otorgamiento se hubiese alterado o sobreviniesen otras, que de haber existido anteriormente, habría justificado su denegación o el otorgamiento en distintos términos.
- 2.- Cuando se compruebe que en un vertido autorizado no se cumplen las condiciones bajo las que fue otorgada la autorización, se fijará un plazo para regular la situación, sin perjuicio de la sanción que en su caso proceda. Transcurrido dicho plazo sin resultado positivo, se procederá a la suspensión de la autorización.
- 3.- En caso de que el usuario no informase de las características de descarga, cambio en el proceso que afecta a la misma, o se produjesen impedimentos a la Empresa Municipal de Aguas para realizar su misión de inspecciones y control, se podrá proceder a la anulación de la autorización de vertido.
- 4.- Los facultativos del Servicio Técnico encargados de la inspección y control, podrán suspender provisionalmente la ejecución de obras e instalaciones relacionadas con el vertido, así como impedir también obras o instalaciones anejas, a cuyo fin deberán cursarle al interesado orden individualizada y por escrito que, para mantener su eficacia, deberá ser

ratificada por el Alcalde o la persona en quien haya delegado, en el plazo máximo de 15 días.

#### **Artículo 43°.-**

1.- Las infracciones enumeradas en el artículo 40° podrán ser sancionadas económicamente hasta el máximo autorizado por la legislación vigente.

2.- Sin perjuicio de la sanción que en cada caso proceda, el infractor deberá reparar el daño causado. La reparación tendrá como objeto la restauración de los bienes alterados a la situación.

Cuando el daño producido afecte a las infraestructuras de saneamiento, la reparación será realizada por la Empresa Municipal de Aguas a costa del infractor.

Se entenderá por infraestructura de saneamiento, las redes de alcantarillado, colectores, emisarios, instalaciones correctoras de contaminación o estaciones depuradoras de aguas residuales.

3.- Si el infractor no procediese a reparar el daño causado en el plazo señalado en el expediente sancionador, la Empresa Municipal de Aguas procederá a la imposición de multas sucesivas.

4.- Cuando los bienes alterados no puedan ser repuestos a su estado anterior, el infractor deberá indemnizar los daños y perjuicios ocasionados. La valoración de los mismos se hará por la Empresa Municipal de Aguas.

5.- Con independencia de lo anteriormente expuesto, cuando de la infracción se deduzca la posibilidad de producir daños irreparables o perjuicios sanitarios, la Empresa Municipal de Aguas podrá suspender cautelarmente el suministro del agua que da origen a los vertidos infractores.

#### **Artículo 44°.-**

La acción para iniciar el expediente sancionador de las infracciones previstas en esta Ordenanza prescribirá a los seis meses contados desde la realización del hecho o desde la detección del daño causado, si éste no fuera inmediato.

#### **Artículo 45°.-**

La imposición de sanciones y la exigencia de responsabilidades con arreglo a esta Ordenanza se realizará mediante la instrucción del correspondiente expediente sancionador y con arreglo a lo previsto en la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones y del Procedimiento Administrativo Común.

#### **Artículo 46°.-**

Con independencia de las sanciones expuestas, la Empresa Municipal de Aguas podrá cursar la correspondiente denuncia a los Organismos competentes a los efectos oportunos.

**Artículo 47°.-**

La potestad sancionadora corresponderá a la Empresa Municipal de Aguas, y en su caso al Excmo. Ayuntamiento de Antequera, el cuál podrá delegar tanto la imposición de multas como cualquier otra medida a adoptar.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

### **Primera.-**

Las presentes Ordenanzas tienen carácter vinculante, si bien el Ayuntamiento se reserva el derecho a establecer las modificaciones que juzgue necesarias en cualquiera de sus partes, si las circunstancias por las que se ha originado la elaboración lo aconsejaren. Las modificaciones o normativas complementarias a que diera lugar la aplicación de las Ordenanzas será comunicada a los afectados con suficiente antelación a la fecha de entrada en vigor de la misma, con objeto de que puedan adecuar sus instalaciones, en caso de que sea necesario.

### **Segunda.-**

En lo no previsto en estas Ordenanzas se estará a lo establecido en las Leyes y disposiciones reglamentarias de carácter general dictadas sobre la materia.

Las Ordenanzas presentes surtirán efecto a partir del día siguiente de publicarse su aprobación definitiva y seguirá en vigor hasta que se acuerde su derogación o modificación.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **Primera.-**

A partir de la aprobación definitiva de las presentes Ordenanzas todos los titulares de las instalaciones afectadas por las mismas, deberán remitir (en el plazo de seis meses) a la Empresa Municipal de Aguas, la declaración de sus vertidos.

### **Segunda**

Si se tratara de vertidos prohibidos deberán efectuar su supresión, y si se trata de vertidos admisibles sujetos a limitaciones, deberán obtener la correspondiente autorización municipal en el plazo de un año.

Transcurridos dichos plazos sin haberse llevado a cabo lo requerido, podrá la Administración decretar las resoluciones correspondientes para el cumplimiento de las Normas de estas Ordenanza, aplicando en su integridad el régimen disciplinario establecido en el mismo.

### **Tercera.-**

La entrada en vigor, aplicación y desarrollo del presente Reglamento será inmediata a su publicación, en cuanto se refiere a los vertidos que se incluyen en el capítulo de PROHIBICIONES. Para los vertidos admisibles, sujetos a LIMITACIONES, el plazo será como máximo de dos años, con objeto de que se pueda adoptar por parte de los afectados las medidas correctoras correspondientes.



## DISPOSICIÓN FINAL

### ANEXO N° I

#### DEFINICIONES BÁSICAS

- 1.- **AGUAS RESIDUALES.-** Aguas usadas que, procedentes del consumo humano, instalaciones comerciales, industriales, sanitarias, comunitarias o públicas se vierten a la red del alcantarillado del sistema de saneamiento integral.
- 2.- **AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS.-** Las aguas residuales procedentes de zonas de viviendas y de servicios, generados principalmente por el metabolismo humano y las actividades domésticas.
- 3.- **USUARIOS DOMÉSTICOS.-** Los que vierten aguas residuales domésticas, según la definición del apartado anterior.
- 4.- **AGUAS RESIDUALES NO DOMÉSTICAS.-** Son todas las aguas residuales vertidas desde locales utilizados para efectuar cualquier actividad comercial, industrial, sanitaria u otra que no sean aguas residuales domésticas ni aguas de escorrentía pluvial.
- 5.- **USUARIOS NO DOMÉSTICOS.-** Los que viertan aguas residuales no domésticas, según la definición del apartado anterior.
- 6.- **AGUAS RESIDUAL ADMISIBLE.-** Es toda agua residual industrial que contiene cantidades de contaminación inferiores a las definidas en el Artículo 7º del presente documento.
- 7.- **ALCANTARILLA PÚBLICA.-** Todo conducto destinado al transporte de aguas residuales y/o pluviales, de titularidad pública y explotado (con gestión directa o indirecta) por un Organismo Público, o por una Entidad Urbanística Colaboradora. (Asociación Administrativa de Cooperación, Asociación Administrativa de Propietarios, Junta de Compensación), o por cualquier promotor urbanístico público o privado (antes de su cesión), y que forman parte del Saneamiento Integral del Municipio.
- 8.- **ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.-** Ayuntamiento o Ente Gestor del servicio público constituido para la explotación de la red de alcantarillado.

**ANEXO N°II**  
**LIMITES DE LA CONTAMINACIÓN DE LOS VERTIDOS A LA RED DE**  
**ALCANTARILLADO**

**TABLA I.-**

**LIMITES SUPERIORES DE CARACTERÍSTICAS**  
**O CONCENTRACIÓN DE CONTAMINANTES**

<b>Parámetro</b>	<b>Concentración Media diaria máxima</b>	<b>Concentración instantánea máxima</b>
PH.....	5,5-9,00	5,5-9,00
Sólido en suspensión (mg/l) .....	350	700
Sólido gruesos .....	Ausentes	20,00
DBO5 (mg/l).....	300	700
DQO (mg/l) .....	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C .....	30	40
Conductividad eléctrica a 25 °C (us/cm).....	2000	3000
Color .....	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l).....	10,00	20,00
Arsénico (mg/l).....	1,00	1,00
Bario (mg/l) .....	20,00	20,00
Boro ( mg/l) .....	3,00	3,00
Cadmio (mg/l) .....	0,50	0,50
Cromo Total (mg/l).....	1,00	1,00
Cromo hexavalente .....	0,50	0,50
Hierro (mg/l).....	5,00	10,00
Manganeso (mg/l) .....	5,00	10,00
Níquel (mg/l) .....	5,00	10,00
Mercurio (mg/l).....	0,10	0,10
Plomo (mg/l) .....	1,00	1,00
Selenio.....	0,50	1,00
Estaño (mg/l) .....	5,00	10,00
Cobre (mg/l).....	1,00	3,00
Zinc (mg/l).....	5,00	10,00

<b>Parámetro</b>	<b>Concentración Media diaria máxima</b>	<b>Concentración instantánea máxima</b>
Cianuros (mg/l) .....	0,50 .....	5,00
Cloruros (mg/l) .....	1.500 .....	1.500
Sulfuros (mg/l) .....	2,00 .....	5,00
Sulfito (mg/l).....	2,00 .....	2,00
Sulfatos (mg/l).....	1.000,00 .....	1.000,00
Fluoruros (mg/l) .....	12,00 .....	15,00
Fósforo total (mg/l).....	15,00 .....	50,00
Nitrógeno amoniacal.....	25,00 .....	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l) .....	20,00 .....	65,00
Aceites y grasas (mg/l) .....	80 .....	100
Fenoles totales (mg/l) .....	2,00 .....	2,00
Aldehídos (mg/l).....	2,00 .....	2,00
Detergentes biodegradables (mg/l) .....	6,00 .....	6,00
Pesticidas (mg/l) .....	0,10 .....	0,50
Toxicidad (U.T) .....	15,00 .....	30,00

**TABLA II**

**LIMITES SUPERIORES DE CONCENTRACIONES  
ADMISIBLES DE GASES O VAPORES EN LA RED**

- Amoníaco ..... 100 p.p.m
- Monóxido de carbono ..... 100 p.p.m
- Bromo ..... 1 p.p.m
- Cloro libre residual ..... 1 p.p.m
- Acido cianhídrico..... 10 p.p.m
- Acido sulfhídrico.....20 p.p.m
- Acido sulfuroso ..... 10 p.p.m
- Anhídrido carbónico .....5.000 p.p.m

### ANEXO N°III

#### CONCENTRACIONES MÁXIMAS INSTANTÁNEAS PERMITIDAS PARA LAS INFILTRACIONES E INYECCIONES AL SUBSUELO UNA VEZ REALIZADO EL TRATAMIENTO OPORTUNO

Parámetro	Concentración instantánea máxima
PH.....	6–9
Temperatura (°C).....	25
Sólido en sus pensión (mg/l) .....	50
DBO5 (mg/l).....	25
DQO (mg/l) .....	100
Nitrógeno amoniacal (mg/l).....	5
Fósforo total (mg/l).....	10
Aceites y grasas (mg/l) .....	1
Fenoles (mg/l).....	0,1
Cianuros (mg/l) .....	0,5
Hierro (mg/l).....	5
Cobre (mg/l).....	2
Cinc (mg/l) .....	5
Manganeso (mg/l).....	1
Cadmio (mg/l) .....	0,1
Cromo (VI) (mg/l) .....	0,5
Níquel (mg/l) .....	2
Estaño (mg/l) .....	2
Selenio (mg/l).....	0,5
Plomo (mg/l) .....	0,5
Antimonio (mg/l).....	0,1
Mercurio (mg/l).....	0,01
Arsénico (mg/l).....	0,5