

Título II

REGULACIÓN DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Capítulo 1

REGULACIÓN DE USOS

Art. 48.—Sobre la regulación de los usos.

El Documento regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos calificados como Suelo Urbano .

En el Suelo Apto para Urbanizar el Documento asigna los usos globales de cada sector, y en su caso los usos complementarios.

En el Suelo no Urbanizable el Documento determina los usos admisibles, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente.

Art. 49.—Tipos de usos, conceptos.

Por su idoneidad para su localización un uso puede ser: dominante, complementario, compatible y prohibido.

- a) USO DOMINANTE, es aquel de implantación mayoritaria en zona o sector del territorio.
- b) USO COMPLEMENTARIO, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Documento, tendrá que existir, en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con este.
- c) USO COMPATIBLE, es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ambos las características y efectos que le son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos.

Con carácter general los usos insalubres, nocivos o peligrosos, según la definición que de los mismos hace el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas, y sus Anexos, son incompatibles con el uso residencial.

Las actividades molestas se regirán por dicho decreto y, además, por la ordenanza especial a que se refiere el artículo 51.1, y siguientes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas. En dicha ordenanza se estará a evitar la concentración de actividades molestas, tales como bares o zona de diversión, etc. hasta el punto de conturbar seriamente el uso dominante.

- d) USO PROHIBIDO, es aquel que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

Art. 50.—Desarrollo de la regulación de usos.

1. En Suelo Urbano, como queda dicho, el Documento regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio. No obstante, mediante una ordenanza específica, podrán regularse más restrictivamente las determinaciones de este Documento en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.

2. También en Suelo Urbano, los Planes Especiales de Reforma Interior podrán restringir la localización y características de los usos admitidos, proponiendo otros no contemplados por el Documento siempre que sean compatibles con los expresamente admitidos por este.

3. En Suelo Apto para Urbanizar, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.
4. En Suelo no Urbanizable, los Planes Especiales podrán prohibir usos no contemplados por el Documento que resulten claramente perjudiciales e incompatibles con la naturaleza de este tipo de Suelo.

Art. 51.—Clases de usos.

A los efectos del presente Documento los usos se clasifican:

A) Según su función.

1. **Uso de vivienda**, que comprende los espacios locales o dependencias destinadas a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

- a) Vivienda unifamiliar: vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.
- b) Vivienda plurifamiliar: Es el edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

2. **Uso de oficinas**, los espacios o locales destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas, de carácter público o privado y los destinados a despachos profesionales incluso las clínicas privadas de médicos.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, bancos, servicios de la Administración. En este uso se pueden distinguir entre edificio exclusivo de oficina o uso no exclusivo.

3. **Uso comercial**, los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, etc.

4. **Uso de industria**, los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

- a) Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.
- b) Conservación, guarda, y distribución al por mayor.
- c) Agencias de transporte.
- d) Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones de servicios y carburantes, gasolineras, etc.
- e) Industrias de materiales para la construcción.
- f) Y en general, todas aquellas actividades que suponen la manipulación, elaboración de productos o prestación de servicios, que requieren de utillaje pesado.

En todas ellas, se distinguirá entre la actividad productiva, propia de este uso, y la actividad de comercialización de los productos, definida en el apartado anterior, ambos tipos de actividad son expresamente diferenciados en la calificación establecida por estas Normas.

5. **Uso hotelero**, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartoteles, y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.
6. **Uso de hostelería**, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, etc.
7. **Uso de alojamiento comunitario**, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, de estudiantes, centros de rehabilitación, así como las instalaciones anejas complementarias.
8. **Uso de ocio y de relación social**, son los espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión, tales como espectáculos, cines y teatros.
9. **Uso de asistencia sanitaria**, comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, sanatorios, centros geriátricos, etc.
10. **Uso educativo**, comprende el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, universidades, centros de investigación, etc.
11. **Uso cultural - religioso**, los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, etc., así también los destinados a actividades socioculturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívicos.
12. **Uso de funciones públicas**, usos ligados a instituciones, a actividades de la Administración en general o a los cuerpos de protección y orden público, tales como bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios de la Defensa.
13. **Uso de zonas verdes**, comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo, y esparcimiento de la población, como parques, jardines públicos y privados, etc., así como para protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.
14. **Uso deportivo**, los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.
15. **Uso de viario**, los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento. También se incluyen los espacios urbanizados de uso peatonal como plazas, paseos o carriles especializados.
16. **Uso de aparcamiento**, los espacios libres o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor, bien sea como uso ligado a vivienda, edificios independientes, o en el subsuelo, bajo el espacio público.
17. **Uso agrícola**, forestal o pecuario, comprende los espacios destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades.
18. **Uso extractivo**, comprende las actividades de extracción de áridos, y movimientos de

tierras.

19. **Uso de cementerios,** tanatorios, crematorios, etc.

20. **Uso de campings y albergues.**

21. **Usos recreativos** tales como parques de atracciones, clubs de campo, instalaciones deportivas al aire libre.

B) Según su naturaleza.

USO PÚBLICO, el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por la Administración que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

USO PRIVADO, el uso limitado a un número determinado de personas por razón del dominio o propiedad sobre la cosa.

USO COLECTIVO, son los de naturaleza privada destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club o forma de organización similar, o por el pago de una cuota, precio o contraprestación.

Art. 52.—Usos provisionales.

Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes, y no dificulten el desarrollo de acciones previstas en este Documento.

Estos usos podrán autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el art. 136 de la Ley del Suelo. La autorización deberá renovarse (anual o bianualmente) en defecto de la cual quedará caducada y habrá de procederse a su levantamiento.

Art. 53.—Usos propuestos, Usos existentes y Usos fuera de ordenación.

Los usos que este Documento asigna a las diferentes zonas del territorio, cualquiera que fuese su clasificación, se consideran usos propuestos. A tal efecto cualquier actuación que se pretenda realizar tendrá que respetar los usos propuestos por las Normas.

Los usos o actividades que estuviesen implantados en edificios, terrenos o instalaciones, con anterioridad a la vigencia de este Documento, tienen la calificación de usos existentes. Estos usos podrán mantenerse siempre que resulten compatibles con los propuestos; en otro caso quedan en situación de fuera de ordenación.

Los usos fuera de ordenación podrán alcanzar la situación de compatible, mediante la adopción de las medidas correctoras pertinentes, de modo que los efectos de cualquier tipo que produzca la actividad se sitúe dentro de los límites permitidos por las presentes Normas. Los que no puedan ser corregidos quedan sujetos al régimen señalado en el artículo 137 de la Ley del Suelo; por ello no podrán realizarse en los edificios que los albergan obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Art. 54.—Aclaración sobre representación de usos en la cartografía.

La clasificación funcional y pormenorizada de usos que se establece en este capítulo es de aplicación mediante las regulaciones que sobre usos se establecen en estas Normas para las diferentes clases de suelo.

La correspondencia entre las agrupaciones de usos dotacionales contenidos en el Plano y las clases de usos definidas en este capítulo, es la siguiente:

<u>INDICACIÓN DEL PLANO</u>	<u>USOS QUE INCLUYE (Art. 51)</u>
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES S.E.L.	Zonas verdes Deportivo Áreas de protección especial
EQUIPAMIENTOS EQ	Deportivo Recreativo Educativo Asistencia sanitaria Cultural y Religioso
Funciones públicas	Alojamiento comunitario
Cementerio	Ocio
VIARIO S.V..Viario Aparcamiento	Paseos, senderos y plazas
SISTEMAS TÉCNICOS S.T.	Infraestructuras y servicios básicos Usos institucionales
SISTEMA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO* S.D.P.H.	Áreas sujetas a esta adscripción según la Ley de Aguas.
SISTEMA DE DOMINIO PÚBLICO LITORAL* S.D.P.L.	Áreas sujetas a esta adscripción según la Ley de Costas.

* Límite de estos sistemas sujeto a revisión por los Organismos Competentes

REGULACIÓN DEL USO DE VIVIENDA

Art. 55.—Definiciones.

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.
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.

Art. 56.—Iluminación y ventilación.

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia.

Art. 57.—Superficies útiles mínimas de las dependencias.

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

1. Salón más comedor: 18 m² para viviendas de hasta tres dormitorios, y 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios. Para viviendas de menos de tres dormitorios 14 m².

Se exceptúan los apartamentos turísticos tipo estudio, en los cuales el salón-comedor podrá integrarse con el dormitorio, en una superficie mínima conjunta de 14 m².

2. Cocina: Para viviendas de menos de tres dormitorios: 5 m²; para viviendas de más de tres dormitorios: 7 m².

En apartamentos de tipo turístico de un dormitorio o estudios de una sola estancia vividera, podrá disponerse de una cocina compacta, integrada en la estancia, para la que no se fijan medidas mínimas.

3. Lavadero con tendedero: 2 m². El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas o azoteas) debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m²/vivienda. Se exceptúan los apartamentos o estudios mencionados en el apartado 2 anterior.

4. Dormitorios: 10 m² para dormitorios dobles y 6 m² para dormitorios simples.

5. Baño: 3 m².

6. Aseo o retrete: 1.10 m².

Art. 58.—Condiciones de distribución de las dependencias.

- 1) Las viviendas de dos o más dormitorios dispondrán obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor ambas dependencias habrán de quedar separadas con una doble puerta.

- 2) En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, siempre que al menos uno de ellos cumpla con la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.
- 3) En las viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.
- 4) En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

Art. 59.—Pasillos y escaleras.

1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0.80 m.
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 1 m².

Para alturas superiores a PB + 3. la iluminación y ventilación deberá ser directa con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m².

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

c) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,20 m., excepto en viviendas unifamiliares. que podrá ser de 0,90 m.

d) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 0,90 m.

e) En edificios de altura superior a PB + 3 plantas será obligatoria la instalación de ascensor, siempre que haya un único punto de acceso que obligue a subir desde él a todas las plantas.

Art. 60.—Ordenanza de vivienda.

En desarrollo de este Documento el Ayuntamiento podrá aprobar una ordenanza que contemple la regulación del uso de vivienda. Esta ordenanza podrá alterar las determinaciones de estas Normas, debiéndose tramitar de acuerdo con el artículo 128 de la Ley del Suelo.

Capítulo 3

REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL

Art. 61.—Clasificación.

Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

Se entiende por actividad industrial, toda actividad que permite la producción, transformación o incluso manipulación y almacenaje de bienes, y por tanto están agrupados bajo esta denominación todas las actividades del artículo 51, que se definen bajo el epígrafe 4, así como todas aquellas actividades que no pudiendo agruparse de forma explícita en algunas de las funciones reguladas, puedan considerarse perjudiciales y por tanto incompatibles, con un entorno determinado.

De acuerdo con tales criterios atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

1ª Categoría. Industrias compatibles con la vivienda, que se puedan desarrollar en edificios, destinados propiamente al uso de vivienda.

2ª Categoría. Industrias compatibles con la zonificación residencial, que se puedan desarrollar en edificaciones anexas a las residenciales.

3ª Categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica, desarrolladas en polígonos específicos.

4ª Categoría. Industrias incompatibles con el medio residencial urbano.

Art. 62.—Primera Categoría: Industrias compatibles con la vivienda.

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia reducida que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA) en períodos diurnos y 35 en períodos nocturnos, ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades "molestas" para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial, aun cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen a los fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª Categoría.

Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se considerarán incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, Industrias transformadoras de materia prima que a la vez comercializan sus productos, fabricación de tortas, panaderías, talleres de

confección y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestias propios de esta Categoría y sin suponer una superficie útil edificada de más 200 m².

Art. 63.—Segunda Categoría: Industrias compatibles con la Zonificación residencial.

Se incluyen en esta Categoría las industrias que sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con predominio de uso residencial. Sin perjuicio de que la ordenanza municipal correspondiente pueda establecer valores máximos inferiores, el nivel máximo de ruido admisible en esta Categoría es de 55 decibelios a nivel de ambiente exterior.

A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o vertirse en el suelo contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderá que son "nocivas" aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, y pecuaria, y "peligrosos", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han mencionado en el artículo anterior, se consideran incluidas en esta Categoría cuando superen una superficie útil edificada de 200 m².

Las estaciones de servicio y carburante, se considerarán industrias de segunda categoría, independientemente de su superficie edificada o ocupada.

Art. 64.—Tercera Categoría: Industrias que requieren Zonificación industrial específica.

Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

El nivel máximo admisible de ruido en esta Categoría es de 65 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

Art. 65.—Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad. o por cualquiera otra derivada de la aplicación del Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Art. 66.—Reglamentación de las actividades.

Para la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este capítulo sin perjuicio de que vayan

Título II. REGULACIÓN DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN

produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en las materias propias del cambio tecnológico. Se tendrá en cuenta asimismo la NBE-CPI-96 que establece restricciones adicionales y la Ley 7/1994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental.

El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, deberá aprobar Ordenanzas reguladoras sobre protección del medio ambiente contra la de ruidos y vibraciones adaptándose a lo establecido en el Reglamento de Calidad del Aire, Decreto 74/1996, así como las ordenanzas municipales de limpieza, incluyendo la gestión y tratamiento de residuos, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Residuos, Decreto 283/1995, que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las actividades, las situaciones en que estas son de aplicación. así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

Las instalaciones deberán cumplir las medidas de prevención ambiental determinadas por la Ley 7/1994, de Protección Ambiental y sus Reglamentos.

- Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Decreto 153/1996, Reglamento de Informe Ambiental.
- Decreto 297/1995, Reglamento de Calificación Ambiental.

El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961, deja de aplicarse en Andalucía a partir del 12.01.96, según se establece en el Decreto 297/1995.

Art. 67.—Regulación del uso.

1. La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, en las. que asimismo se establecen las superficies máximas admisibles.
2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50 % de los valores máximos establecidos siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.
3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente el ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria en el caso de la primera categoría y en las condiciones menos favorables del ambiente exterior, en las restantes. Se entiende como período nocturno, el comprendido entre las 22 h. v las 8 h. de la mañana.
5. Se cumplirán las prescripciones del Reglamento de Calidad del Aire, Decreto 74/1996, de 20 de Febrero en materia de calidad del aire, ruidos, vibraciones; y la ordenanza de 23 de Febrero de 1996, sobre medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

Art. 68.—Condiciones de funcionamiento.

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación,

Título II. REGULACIÓN DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN

perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se pueden originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
- b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto.

- a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría Tercera.

- b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria~ diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

- c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla II.

TABLA 1
FRECUENCIA

Bandas de octava estándar Intensidad de sonido
(en ciclos por segundo) (en decibelios)

20- 75	65
75- 100	55
150 - 300	50
360- 600	45
600- 1.200	40
1.200 - 2.400	40
Superior a 2.400	35

TABLA II

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1. Operación que se realiza durante el día (de 8 a 22 horas)	+ 5
2. Fuente de ruido que se opera menos de	
a) 20 % por cualquier período de 1 hora	+ 5 (20%)
b) 5 % o por cualquier período de 1 h.	+ 10 (5%)
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	- 5
4. Ruido de carácter periódico	- 5
5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 m de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Documento	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 22 horas y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 11, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla I.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula $DIN\ 10\ log.\ 10\ 3.200\ A^2\ N^2$, en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de Categoría Tercera. 15 pals en las de Categoría Segunda y 5 pals en las de Categoría Primera.

e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblina en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación de aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Se cumplirán las prescripciones del Reglamento de Calidad del Aire, Decreto 74/1996, de 20 de Febrero, en materia de calidad del aire, ruidos y vibraciones; y la Orden de 23 de Febrero de 1996, sobre medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

Art. 69.—Contaminación y Vertidos.

Art. 69.1. Vertidos líquidos a la red de saneamiento.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. Se considerarán como no contaminantes, aquellas cuyos vertidos no originen contaminaciones medias diarias en la red, superiores a las siguientes:

- Caudal punta en una hora : menor que el 33 % del caudal máximo diario.
- Temperatura máxima : 40°C
- D.B.O. 5 : <1000 mg/l
- DQO/DBO : <3
- Sólidos en suspensión : <1000 mg/l
- Sólidos sedimentables : 20 mg/l
- Aceites y grasas : 100 mg/l
- PH : 6 a 9,5
- CN : 0,1 mg/l
- Fe : 5 a 10 mg/l
- Cr total : 1 a 3 mg/l
- Cr hexavalente : 0,5 a 1 mg/l
- Cu : 1 mg/l
- Cd : 0,2 mg/l
- Ni : 2 mg/l

- Zn : 2 a 10 mg/l
- Hg : 0,01 mg/l
- Fenoles : 10 mg/l
- SO₄ : 1,500 mg/l
- S : 2 mg/l
- Disolventes : 0
- Total metales : 10 a 20

Art. 69.2. Emisiones Gaseosas.

Las emisiones gaseosas se limitarán dentro de lo establecido en el Reglamento de instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria e Instrucciones Técnicas Complementarias (R.D. 1618/1980), y el Decreto 833/1975 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y su Reglamento (R.D. 833 de Febrero de 1975). Con todo, y aún cumpliendo lo establecido en dichas reglamentaciones o en otras pertinentes, las instalaciones sitas en el Parque industrial no emitirán humos visibles, con un índice opacímetro máximo autorizado de 1 en la escala Ringelmann ó 2 en la de Bacharach.

La temperatura máxima de las emisiones gaseosas ser inferior 250°C.

Se cumplirán las prescripciones establecidas en el Reglamento de Calidad del Aire, Decreto 74/1996.

Art. 69.3. Radiaciones ionizantes.

Las radiaciones ionizantes producidas por el funcionamiento de instalaciones y las actividades que den lugar a emisiones de partículas ionizantes, tales como neutrones, o emisiones de ondas electromagnéticas capaces de producir ionización, tales como los rayos X, etc., estarán limitadas a lo establecido en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes (R.D. 12 Ag. 82, modificado por R.D. 1753/87).

Las actividades o instalaciones, así como el transporte de entrada y salida de elementos susceptibles de crear estas radiaciones no modificarán el área exterior de su condición de "Área de Acceso no Limitado", por lo que nunca podrá apreciarse una medida superior a los 0,5 milirems/año.

Art. 69.4. Residuos sólidos industriales.

Se deberán separar los residuos inocuos de los tóxicos y/o concentrados. Solamente los inocuos podrán ser depositados para que sean retirados por el servicio de basuras o enviados a vertederos que no cuenten con un control especial, o, si fueran líquidos, incorporados a la red de evacuación, con las limitaciones establecidas en el artículo 69.1.

Estos residuos tóxicos y/o concentrados, en tanto sean retirados por empresas, organismos o instituciones especializadas que están autorizadas para el reciclaje o vertido de dichas materias, las almacenarán en cubetas o piscinas impermeables y cubiertas, construidas con materiales resistentes a dichos agentes y estarán protegidas tanto de las aguas de escorrentía como de las lluvias, de modo que no produzcan lixiviados, ni emanaciones gaseosas.

La empresa, organismo o institución responsable, llevar un control de la producción de los residuos tóxicos y/o concentrados, del almacenamiento y de su envío al exterior para su reprocesamiento o vertido controlado. En cualquier caso no se admitirán almacenamientos indefinidos de tales residuos en el interior de la finca.

En materia de Residuos, se seguirá lo regulado en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y en el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 281/1995, de 21 de Noviembre.

Título II. REGULACIÓN DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Capítulo 4

REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO

Art. 70.—Definición.

1. Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías, así como las áreas del subsuelo no clasificadas como sistemas y destinadas específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.

Art. 71.—Reserva de espacios para aparcamientos.

1. Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

2. a) En particular, los Planes Parciales, en Suelo Urbanizable efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento, de acuerdo con la regulación que para los diferentes tipos de edificaciones establece el siguiente artículo y en relación con los usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, incrementados en un 20% que obligatoriamente se dispondrán en las calles con el carácter de públicos.

b) Los Planes Parciales para uso Industrial y Comercial preverán, por encima de las regulaciones anteriormente dichas, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de estos. Se establece asimismo un incremento del 20% del número de plazas obligatorias en el viario público.

c) Cuando las Fichas reguladoras de cada Sector de Suelo Apto para Urbanizar establezcan reservas superiores a los mínimos aquí establecidos, serán estas obligatorias.

3. Se establecen con carácter general las siguientes exigencias mínimas para el uso de aparcamientos.

a) Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a 1/2 se podrá descontar. Toda fracción superior a 1/2 se computará como un espacio más de aparcamiento.

b) Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Normas deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos. ni a

Título II. REGULACIÓN DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN

excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento específicamente trazadas y calificadas por este Documento o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas.

c) Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo.

d) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.

e) Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

f) En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

Art. 72.—Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

1. Para los edificios de nueva planta, en los que, de acuerdo con su ordenanza, deban llevar aparejados el uso de aparcamientos, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de viviendas: Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción de 100 m². Se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de Suelo Urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- En las obras de restauración o rehabilitación de un edificio existente.
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.
- Cuando el solar tenga una superficie inferior a 300 m².

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

b) Edificios públicos o privados para oficinas o despachos, bancos y similares.

Una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie útil dedicada a oficinas o despachos con

las mismas excepciones que los del apartado a) anterior.

Serán de aplicación las limitaciones del apartado a.

c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes.

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m² habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie construida.

d) Industrias, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial.

Una plaza de garaje por cada local independiente con un mínimo de una plaza cada 100 m², de superficie útil.

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

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

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

Instalaciones de 4 y 5 estrellas: una plaza por cada 2 habitaciones.

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

Instalaciones de 2 estrellas o menos: una plaza por cada 4 habitaciones.

g) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.

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

i) Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el artículo 71.2.b de estas Normas.

3. Lo que se dispone en el apartado anterior para Suelo Urbano sobre previsiones mínimas de plazas de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

4. En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

Art. 73.—Condiciones de las plazas de garaje.

1. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 m. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de 30 m² por vehículo.

2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 100 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será de 2,90 m.

Art. 74.—Características de la construcción.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

1. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, de 3 cm. como mínimo de grosor.
2. El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.
3. En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si este consiste en taller de reparación de vehículos.
4. No podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.
5. Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos a ser posible, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.
6. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de 15 lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de 50 lux en la entrada.

Art. 75.—Altura libre mínima.

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 m. En su exterior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

Art. 76.—Accesos.

1. Los accesos tendrán una altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan, sin que en ningún caso tengan anchura inferior a 3 m., excepto en los accesos a garajes individuales en viviendas unifamiliares cuyo ancho podrá ser < 3 m.
2. Los locales cuya superficie exceda de 2.000 m² habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. No obstante, si la superficie total es inferior a 2.000 m² podrán tener un sólo acceso de 5 m de anchura mínima; si lo es a 1.000 m² podrá ser de 3 m. de ancho mínimo.
3. La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de este.

Art. 77.—Rampas.

1. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

2. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20%. Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del 4 % cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

En viviendas unifamiliares con accesos individuales a cada garaje, se permitirá que la pendiente máxima en los cuatro primeros metros sea del 10%.

3. Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m. tendrán una anchura suficiente, mínimo 5 m., para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m².

4. Las rampas o pasajes no podrán ser utilizados por los peatones, que dispondrán de accesos independientes, o se habilitará una acera con anchura mínima de 0,60 m. y altura de 0,15 m. sobre la calzada.

Art. 78.—Ventilación.

1. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un 5 % de la del local, cuando estas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada. La superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8 % de la del local.

2. Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

3. Todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación directa al exterior, o bien mediante un patio cuya superficie vendrá determinada por lo dispuesto en el anterior párrafo 1.

Art. 79.—Conducción de agua y extintores.

1. En una distancia máxima de 5 m, medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 200 m, se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en las Normas Básicas CPI-96, provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto con la toma de agua.

2. Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendio de 5 o más kg. de CO₂, o polvo seco, en número y distribución tal que corresponda uno por cada 100 m² de superficie o fracción.

3. Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m² se dispondrá al menos de un aparato extintor.

Art. 80.—Licencias.

Título II. REGULACIÓN DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Están sometidos a licencia municipal previa la instalación, ampliación y modificación de garajes y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se harán constar, además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos a la vía pública, y las medidas de protección contra incendios proyectadas.

La instalación de garajes y aparcamientos de uso público –no exclusivo del correspondiente a las viviendas– está también sometida a las regulaciones del uso industrial. No obstante se excepcionan de estas los garajes con capacidad máxima de cuatro vehículos y superficie no superior a 100 m² e igualmente los excepcionados tendrán que cumplimentar las normas básicas contra incendio y las ordenanzas municipales.

Art. 81.—Ordenanzas de Aparcamiento.

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de este Documento Ordenanzas de Aparcamientos en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas contenidas en este Capítulo sobre condiciones de construcción distribución, higiene, ventilación e iluminación de los espacios de aparcamiento, y los aspectos relacionados con la seguridad, vigilancia y protección contra incendios y ruidos.

Capítulo 5

**REGULACIÓN ESPECIFICA DEL USO EXTRACTIVO,
ABANCALAMIENTO O TRANSFORMACIÓN DE LA OROGRAFÍA****Art. 82.—Definición.**

Se considerarán sujetos a esta regulación, aquellos procesos en los que se realizan actividades de extracción de áridos o cualquier tipo de roca o en general movimientos de tierras para abancalamientos o modificación del terreno natural. Estas actividades tienen carácter temporal y provisional y no pueden llevarse a cabo en los Suelos clasificados como Urbano y Urbanizable por las Normas, salvo que se amparen en un proyecto de edificación o urbanización que deberá ser tramitado de forma simultánea o previa a la solicitud de este tipo de licencias. En el resto de los suelos al tener carácter definitivo, deberán estar amparadas en un estudio que acompaña la solicitud de licencia, de acuerdo con el contenido establecido en el artículo siguiente, y deberán ser compatibles con la categoría del suelo en el que se plantea.

Art. 83.—Requisitos para la obtención de la licencia.

“Las extracciones a cielo abierto cuyas características estén comprendidas en el epígrafe 14 del Anexo Primero de la Ley 7/1994, se someterán, previamente a la obtención de la licencia a tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental según la citada Ley y el Reglamento 292/1995”. Además deberán tener Plan de Restauración aprobado, según se especifica en el Decreto 292/1982, sobre Restauración del espacio natural afectado por actividades extractivas a ciclo abierto.

Las actividades de movimiento de tierras de cualquier clase, están sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones de otras instancias administrativas que pudieran ser preceptivas .

El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) El respeto del paisaje.
- b) Vegetación.
- c) El mantenimiento de las características hidráulicas y ambientales de las corrientes de agua superficiales o subterráneas, caso de que se vean afectados, deberán adoptarse las medidas correctoras que serán incluidas en el proyecto, como condicionantes a la que está vigente el otorgamiento de la licencia.

Art. 84.—Documentación de la solicitud de licencias.

La solicitud de licencia cumplimentará los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva sobre el ámbito de las operaciones que se pretenden desarrollar, especificando los desmontes y terraplenes previstos, la duración aproximada de la actividad y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- b) Estudio de afección al paisaje y medidas que se adoptarán para proteger su conformación.
- c) Título de propiedad o autorización del propietario del suelo.

- d) Descripción de las operaciones de modificación con los perfiles correspondientes y volumen de piedra y áridos que se han de remover o extraer.
- e) Estudio geológico del terreno objeto de explotación con especial atención a las corrientes de agua.
- f) Compromiso de peticionario de licencia de restitución paisajística y descripción de medidas que se adoptarán a tal fin.
- g) Garantías de tipo patrimonial respecto de las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

Capítulo 6

MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE**Art. 85.—Definición.**

Con la denominación de medidas singulares de protección, se regulan un conjunto de disposiciones de significado heterogéneo, que conjuntamente con las restantes disposiciones de análogo carácter implícitas en las presentes Normas, contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de estética y protección y defensa de bienes naturales y culturales.

Como garantía del desarrollo ambiental del Planeamiento, así como de los sistemas reflejados en estas NN.SS, se incorporan los siguientes documentos anexos:

ANEJO 1:	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
ANEJO 2:	DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA AUTOVÍA DEL MEDITERRÁNEO

Art. 86.—Regulación sobre la publicidad en carreteras.

La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal sin perjuicio de la intervención y competencia de otras instancias administrativas.

Art. 87.—Regulación de los carteles y otros medios de publicidad en los edificios.

Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios en las fachadas o sobre los edificios quedan expresamente sometidos a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiesten sus características técnicas y se garantice su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada. En las instalaciones sobre cubierta que requieran estructura portante es obligatorio además acompañar proyecto y cálculo realizado por técnico competente.

Art. 88.—Solares.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, previendo los medios precisos para evitar la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación. Igualmente los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan ineditados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o enlucido en blanco o color, de tonalidad clara. El muro deberá construirse obligatoriamente en las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente.

El citado muro podrá ser derruido y sustituido por otro sistema de cerramiento, que en cualquier caso garantizará la seguridad de las personas, una vez que se haya obtenido licencia para edificar sobre el citado solar y el muro resulte un obstáculo para el normal ejercicio de la obra.

A los efectos del apartado 3 del artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el

Ayuntamiento establecerá un plazo específico para cada zona, a contar desde la aprobación definitiva de este Documento, para el cumplimiento de las prescripciones contenidas en el presente artículo.

Para la mejora de las condiciones estéticas, el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará estas y otras situaciones análogas.

Art. 89.—Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

A los fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público.

- a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
- b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachada.
- c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

Por motivos estéticos o por interés público, el Ayuntamiento podrá imponer además la ejecución de obras consistentes en la conservación o reforma de fachadas o espacios visibles de la vía pública, sin que previamente estén incluidas en Plan alguno.

Art. 90.—Instalaciones en la vía pública.

Las instalaciones de terrazas cubiertas sobre espacios públicos solo podrán construirse en los casos en que el Ayuntamiento expresamente lo autorice. Dichas instalaciones tendrán un carácter provisional, para lo cual deberán realizarse con cubriciones y elementos constructivos ligeros de manera que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal ni la continuidad visual de la vía pública.

El Ayuntamiento establecerá el plazo específico para cada zona desde la aprobación definitiva de este Documento para que los espacios ocupados en paseos y plazas públicas que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen en el momento de la aprobación inicial del presente Documento de licencia municipal, se adapten a la presente normativa.

Art. 91.—Protección del paisaje y medio ambiente.

Habrá de cumplirse todas las determinaciones que establece la legislación vigente, en esta materia, sobre todo las siguientes disposiciones:

- Legislación en materia de protección y prevención ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza: la Ley 7/94, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, los Reglamentos que la desarrollan (Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de 12 de diciembre de 1995, Reglamento de Informe Ambiental de 30 de abril de 1996, Reglamento de Calificación Ambiental de 19 de diciembre de 1995, Reglamento de Residuos de 21 de noviembre de 1995, Reglamento

Título II. REGULACIÓN DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN

de la Calidad de las Aguas Litorales de 16 de enero de 1996, Reglamento de la Calidad del Aire de 20 de febrero de 1996) y el Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo-terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección.

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía en la que se establecen determinadas medidas para la protección de los terrenos forestales.
- Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía y la legislación aplicable en materia de protección de yacimientos arqueológicos.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias en la que se establecen medidas para la protección de las mismas.

Directrices regionales del Litoral de Andalucía que le son de aplicación al municipio de Algarrobo y en concreto las medidas de protección establecidas en Art. 20 y Art. 21 (Sección 1ª: "Sierras Litorales y Prelitorales"); Art. 30 y Art. 31 (Sección 4ª: "Ramblas"); y Art. 36, Art. 37 y Art. 38 (Sección 6ª: "Playas" del Capítulo II: "Disposiciones Particulares por Unidades Territoriales"). Estas determinaciones deberán aplicarse según cada caso, a las propuestas urbanísticas previstas por la Revisión de las Normas que se vean afectadas.

Con carácter general y para todo tipo de suelo, las construcciones y edificaciones serán respetuosas con las características naturales o urbanas del entorno, además de a lo siguiente:

a) El respeto de las masas arbóreas típicas del paisaje urbano y del medio natural, con especial protección de las especies vegetales autóctonas y aquellas en peligro de extinción.

b) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostamiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados de proyecto.

c) Los espacios de almacenaje en aquellos casos que de acuerdo con las Normas Reguladoras de los usos se permite su instalación, no podrán situarse de modo que sean visibles los productos almacenados desde la vía pública; para evitarlo se vallarán con tapia de obra de fábrica y pantallas vegetales protectoras.

Las mismas medidas se aplicarán a aquellas actividades análogas a las indicadas, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

d) En la ejecución de nuevas redes viarias se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes; reponiéndose en aquellos casos en que por necesidades de la obra se hayan perdido o deteriorado.

Los desmontes y terraplenes no deberán alterar el paisaje; para ello se les dará un tratamiento superficial que incluye la repoblación o plantación.

En los tramos de carreteras o caminos que queden fuera de uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal; plantándose la vegetación adecuada.

Art. 92.—Protección de los Bienes de Interés Cultural.

En virtud de la Ley 1/91 de protección del Patrimonio Histórico Artístico Andaluz y la Ley de Patrimonio Histórico Español, el Ayuntamiento habrá de redactar un Catálogo de Bienes de Interés cultural que contemple todos los conceptos protegibles de acuerdo con la Ley, tales como edificios,

lugares significados, torres vigía, zonas de protección o vigilancia arqueológica, etc., pertenecientes al acervo cultural y patrimonial del municipio.

En dicho catálogo, se establecerán las medidas de protección, que podrán afectar al entorno, así como la regulación cautelar a la que deberán someterse las edificaciones y actividades que puedan causar interferencias o afecciones a este tipo de bienes.

Art. 93.—Zona de protección arqueológica.

Se considera como zona de protección arqueológica, todos aquellos enclaves ubicados en el término municipal, donde existen restos arqueológico conocidos, y que a continuación se detallan:

1. Torrenueva o Vigía: Torre Vigía Siglo XVI. Declarada BIC, como monumento.
2. Torre Ladea: Torre Vigía Siglo XVI. Declarada BIC, como monumento.
3. Trayamar: Necrópolis de Hipogeos y enterramientos en pozos de época fenicia. Incoado BIC.
4. Morro de Mezquitilla: Asentamiento caleolítico, fenicio y púnico-romano. Incoado BIC.
5. Camarillas: Yacimiento arqueológico con materiales dispersos de época púnica y romana. Inventariado por la Delegación en Málaga de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
6. La Coronada: Yacimiento arqueológico con materiales dispersos de la época feno-púnica. Inventariado por la Delegación en Málaga de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
7. La Mayora: Yacimiento arqueológico indeterminado. Inventariado por la Delegación en Málaga de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Para su protección se efectuará la delimitación del enclave por parte del organismo competente caso de que ésta no se encuentre ya realizada.

En aquellas localizaciones de interés arqueológico, en las que existan expedientes incoados por la Consejería de Cultura, una vez que se produzca la declaración de B.I.C., las actuaciones a realizar se someterán a un Plan Especial en el cual se regulen los usos posibles y compatibles así como la vigencia de los mismos.

No obstante, los procesos de urbanización, edificación, y en general cualquier transformación del suelo, estará sometida a lo estipulado en el artículo 42 de estas Normas.