ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN DE CÓMPETA

1.- Objeto de las Ordenanzas.

Se trata de regular, con carácter general, aquellas actividades edificatorias que afectan al desarrollo urbano de la población.

Estas Ordenanzas no pueden, ni pretenden, sustituir al Planeamiento Urbanístico que, en la actualidad, se reduce a las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Málaga. Se trata de una normativa de carácter general a aplicar con independencia del planeamiento y como complemento de éste.

2.- Justificación, ámbito de aplicación, vigencia y obligatoriedad.

1. Las presentes Ordenanzas se dictan en virtud de las facultades otorgadas por el artículo 84 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con lo preceptuado en los artículos 7.2, 23, 24 y 25 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 1 y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1978.

2. Las presentes Ordenanzas tienen naturaleza de construcción o de policía urbana, no ligada a unas directrices de planeamiento, por venir referidas a aspectos de salubridad, seguridad y puramente técnicos.

3. Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento y publicado su texto íntegro en el BOP, trascurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/85 de 2 de Abril .

4. El ámbito de aplicación es la totalidad del término municipal de Cómpeta.

5. Las presentes Ordenanzas podrán ser revisadas o completadas en cualquier momento siguiendo los mismos trámites de su aprobación (Aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, exposición al público y aprobación definitiva).

Una vez hayan entrado en vigor las presentes Ordenanzas, solo será publicado el artículo que sea modificado, suprimido, añadido ó completado ó que en definitiva sufra cualquier tipo de modificación.

La redacción de las ordenanzas propuestas viene justificada por la necesidad urgente de regular algunos aspectos del desarrollo edificatorio, que no aparecen suficientemente definidos por la normativa vigente en Cómpeta, y que están dando origen a diversas anomalías en el desarrollo de la edificación durante los últimos años.

Podemos citar, entre los aspectos más importantes, la regulación de alturas en función de la pendiente de los terrenos, el dimensionado de calles en zonas de extensión, la necesidad de estacionamiento de vehículos, las condiciones estéticas de la edificación y la mejora de las infraestructuras en zonas urbanas.

3.- Ordenanzas de urbanización.

3.1.- Calles en el casco urbano tradicional.

Las características de posición, trazado, y secciones de la vía, están definidas en el Callejero Municipal y en el propio inventario municipal de bienes, salvo las vías interiores de aquellos solares que, por su extensión o por su ubicación, requieran, a juicio de la Corporación Municipal, un estudio de detalle para ordenar volúmenes y/o completar el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En general se respetarán las alineaciones existentes, salvo en aquellos casos en que, por necesidades de circulación o estética urbana, el Ayuntamiento Pleno apruebe una modificación de las mismas.

3.2.- Anchura de calles en suelo urbano no consolidado o de ensanche.

Las calles de nueva creación, o de continuación de las existentes, tendrán como mínimo las siguientes dimensiones: Calzada de 7,00 m. (dos carriles + aparcamiento en línea) y sendas aceras de 1,50 m.

3.3.- Carriles y caminos rurales.

Para solicitar licencia de construcciones en suelo no urbanizable se deben cumplir los requisitos del artículo 52 de la LOUA, siendo uno de ellos el de disponer de acceso rodado hasta la finca.

Las edificaciones se separarán al menos 5,00 m de los linderos tanto públicos como privados, y respetarán la zona de servidumbre de las carreteras y las cañadas o caminos reales existentes. Esta distancia podrá verse reducida mediante acuerdo notarial entre las partes afectadas.

En caso de encontrarse en zona de servidumbre, podrán permitirse previa autorización del organismo competente.

Cuando un camino, o una servidumbre de paso, atraviese una finca, el propietario puede proponer un trazado distinto dentro de su finca, pero deberá conservar, o mejorar, las condiciones de uso de dicho camino y llegar al mismo punto en el terreno vecino, salvo acuerdo documentado entre todos los afectados.

Los carriles de nueva creación tendrán un ancho mínimo de 5 m de rodadura, aparte de las cunetas necesarias.

Los carriles de nueva creación tendrán una pendiente máxima del 12 % en cualquier tramo y no alterarán las escorrentías de agua de lluvia pre-existentes.

Las Cañadas Reales y Vías Pecuarias del municipio conservarán sus franjas de protección, según “Proyecto de clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Cómpeta” de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

3.4.- Proyectos de urbanización.

Los terrenos de suelo urbano de extensión (suelo urbano no consolidado según artículo 45.1.b de la LOUA), que resulten edificables en función de su integración en áreas ya consolidadas, sólo alcanzarán la condición de solar edificable previa aprobación por el Ayuntamiento Pleno de un proyecto de urbanización.

En dicho proyecto se completará la dotación de infraestructura, en el área de influencia de la edificación prevista, hasta la conexión a las redes generales de la población. Se preverá la continuidad de los servicios hasta el final de la promoción y se reservarán para uso público los espacios que deban destinarse a parques, jardines, ampliación de viales o usos públicos comunitarios.

3.5.- Determinaciones del Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización comprenderá la documentación mínima siguiente:

3.5.1 Memoria descriptiva de las obras de urbanización en relación con el proyecto de edificación que se plantee, justificando las soluciones que se adopten frente a otras posibles alternativas. Contendrá asimismo los anejos de cálculos y el dimensionado de las obras que se proyecten. Se definirán las fases de ejecución de las obras de urbanización.

3.5.2 Planos de información en los que al menos se incluirán los siguientes:

— Plano de situación.
— Plano de relación con el conjunto urbano.
— Plano parcelario y deslindes.
— Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructura existentes.
— Plano de información paisajística y arbolado.
— Plano topográfico con referencia al sistema de coordenadas UTM a escala 1:500.

3.5.3 Planos de proyecto. Al menos se incluirán los siguientes:

— Planos de replanteo de planta y perfiles de la red viaria y peatonal y de sus conexiones externas; así como las cotas de rasante de las parcelas edificables a las que los viales den acceso.
— Planos de planta y sección de las redes de servicio e infraestructuras y de sus conexiones externas.
— Planos de replanteo.
— Planos de pavimentos y señalización.
— Plano de ajardinamiento y arbolado.
— Plano de detalles constructivos y mobiliario.
—

Los planos irán referidos a las escalas más convenientes en cada caso y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del Proyecto.

3.5.4 Mediciones y presupuesto. Las mediciones y precios unitarios se referirán a cada una de las unidades de obra que se consideren en el proyecto y se detallará también el presupuesto global de ejecución material y por contrata.

3.6.- Condiciones de diseño para aparcamientos.

1. El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 5,00 por 2,00 m. en línea y de 4,50 m. por 2,50 m en batería, como mínimo, disponiéndose preferentemente en cordón.

2. Las áreas de aparcamiento habrán de diseñarse de forma que eviten la creación de vacíos urbanos o fuertes impactos visuales a cuyo efecto se plantará arbolado y se instalarán mobiliario urbano en cantidad proporcional al tamaño de la actuación.

3.7.- Condiciones de la red de saneamiento.

Cuando el vertido se produzca a redes municipales se contará con la correspondiente autorización.

Solo en el caso de edificaciones vinculadas al uso agrario, y en construcciones de utilidad pública e interés social a implantar en suelo no urbanizable, se permitirá la depuración individual o colectiva de las aguas residuales mediante sistemas que garanticen la no contaminación freática.

Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

3.8.- Condiciones de la depuradora.

En aquellos casos en que sean autorizadas depuradoras, individuales o colectivas, las distancias de protección de las mismas y de su sistema de drenaje serán las siguientes:

– Edificios: 1,50 m. (3 m. al sistema de drenaje).
– Límites de propiedad: 5,00 m.
– Conducciones de agua a presión: 40 m.
– Caminos: 5 m. al eje.
– Árboles grandes: 3 m.
– Cursos de agua o conducciones de agua por gravedad: 60 m.
– Lagos, lagunas, etc.: 60 m.

En caso de que el vertido se realice a dominio público hidráulico o aguas subterráneas, se requerirá por parte del promotor la autorización de la Administración Competente para dicho vertido.

En caso de no realizar vertido, deberá adjuntar certificado de estanqueidad del instalador, así como contrato con el gestor de las aguas residuales que especifique sobre el destino de los residuos.

En cualquier caso, habrá que dar cumplimiento a lo que la normativa de vertidos que la Agencia Andaluza del Agua estime conveniente en cada circunstancia específica.

Las situaciones existentes, disconformes con esta normativa, deberán regularizarse para evitar que continúe la contaminación de los acuíferos. Los edificios que vierten directamente en la actualidad a pozos negros u oquedades en el terreno, se considerarán como fuera de ordenación a todos los efectos.

El Ayuntamiento podrá decretar la construcción de un saneamiento adecuado, mediante una orden de ejecución, a cargo de los usuarios del mismo.

3.9.- Redes eléctricas y Centros de Transformación.

En núcleos urbanos y urbanizaciones se tendrá en cuenta lo siguiente:

Las líneas de Alta y Baja tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas. Igualmente se hará con los cables coaxiales de TV, Telefonía y análogos.

Se establece la necesidad de soterrar las líneas de Alta Tensión que atraviesan las zonas urbanas consolidadas, a cuyos efectos se deben realizar las gestiones oportunas con las compañías propietarias de dichas líneas. Su trazado no discurrirá bajo las aceras.

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no; en cualquiera de los dos casos, dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las casetas que se construyan sobre rasante conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas.

En el campo los contadores de electricidad y agua se situarán, en casetas de obra, en el entronque del carril público con el de acceso a la parcela de que se trate. La acometida se realizará desde dichas casetas hasta los puntos de servicio y tendrá el carácter de privada.

3.10.- Entidad de conservación.

Los propietarios de los terrenos sobre los que pesa la obligación del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización vendrán obligados a

constituir una Entidad de Conservación y a integrarse en ella a los fines preceptuados por los artículos 68 a 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Para la conservación de los servicios comunes de acceso y de instalaciones de suministros, en suelo no urbanizable, se deben constituir comunidades de propietarios de las fincas servidas por cada carril.

4.- Ordenanzas de edificación.

4.1.- Condiciones higiénico-sanitarias.

Para todas las zonas de uso residencial, se aplicará la legislación vigente en cuanto a Condiciones Higiénico-Sanitarias (Orden Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de Febrero de 1944) habiéndose actualizado el nivel de exigencia conforme a las condiciones de confort actuales y las normas que, en su planeamiento general, utiliza la Excma. Diputación Provincial de Málaga :

1º Programa mínimo. Todo alojamiento deberá cumplir el siguiente programa mínimo:
a) Salón-comedor.
b) Cocina.
c) Un Dormitorio.
d) Baño.

Este programa mínimo se podrá ejecutar de forma compartimentada o en espacio único.

En este último caso, los usos anteriores se incluyen en una única unidad espacial a excepción del baño.

2º Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al retrete.

3º Condiciones de ventilación e iluminación. A efectos de determinar las condiciones de iluminación y ventilación se designa como estancia cualquier dependencia habitable de la vivienda estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

a) Como regla general, todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que, al menos, la estancia principal habrá de abrir hueco a la red viaria o áreas libres.

b) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. A estos efectos, la superficie de los huecos no podrá ser inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de la estancia.

c) En función del tipo de patio, cuya definición se incluye en las presentes Ordenanzas, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

c.1) Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor.

c.2) Chimeneas o conductos de ventilación (shunt). Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

d) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 2 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes.

4º Superficie útil de una dependencia. Es el área de suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimiten y con una altura libre superior a 2,25 m. Las superficies útiles mínimas en cada una de las dependencias serán las siguientes:

I) Salón-comedor. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m²)	14	16	18	20

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro.
II) Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,50 m. de diámetro.

III) Salón-comedor-cocina. Exclusivamente en el caso de estudios o apartamentos de un dormitorio será posible agrupar estas tres dependencias, con una superficie útil del espacio resultante de 20 m² Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro.

IV) Dormitorio. En función del número de plazas los dormitorios tendrán las superficies mínimas siguientes, incluidas las de los armarios:

Dormitorio doble	10,00 m²
Dormitorio sencillo	7,00 m²

En todos los alojamientos existirá, al menos, un dormitorio cuya superficie mínima sea de 10 metros cuadrados. El Diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m. en dormitorio doble y 1,80 en dormitorio sencillo.

V) Cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. útil (m^2)	5	6	8	10

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m. de diámetro.

VI) Baño y aseo. La superficie mínima del baño y el aseo será de 4 y 2 m² respectivamente. En el baño se podrá inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro.

5º Altura libre mínima de las dependencias. La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 m. En el resto de las dependencias será de 2,25 m.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de la humedad del suelo.

6º Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras
1. La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrá ser inferior a 0,80 m. Los comunes a varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. excepto si por ellos se accede a ascensor, en cuyo caso tendrán 1,30 m. como mínimo.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas de edificios iguales o inferiores a Planta baja + 2 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos, de 1 m² de superficie.

b) La anchura mínima de las huellas de escalones, sin contar su vuelo sobre la tabica, será de 27 cm. y la altura máxima de tabica será de 19 cm. excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.

c) Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.

d) La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 m. excepto en aquellas desde las que se accede a dos o más alojamientos, en que será de 1,25 m., y a uno o más ascensores, en que será de 1,50 m.

e) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m. excepto en las interiores de un alojamiento en que podrá ser de 0,80 m.

f) La altura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

7º En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los parámetros verticales será de 1,20 m. y la cubicación de cada una de ellas no podrá ser

inferior a la resultante de aplicar las normas generales de superficie y altura mínimas, debiendo en todo caso revestirse los techos y blanquear toda la superficie.

8º Sólo se podrán utilizar viviendas de nivel inferior al de la calle, en terrenos situados en el medio urbano, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

A) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire, o capa impermeable, de 0,20 m. de espesor mínimo.

B) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

C) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo en éstas como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante, en una faja de anchura de un metro, y con parte vertical adosada a los muros de fachada.

Para la altura de suelo de más de 11 m. medidos desde niveles de arranque de las escaleras en los portales será obligatorio el ascensor.

9º Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble. Donde existiera red de alcantarillado será obligatorio acometer a ésta las aguas negras de las viviendas, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 m. Igualmente será obligatoria la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 100 m.; la asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 para el total de la vivienda.

10º Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se resolverá la depuración y vertido de los efluentes por cuenta propia y según la normativa general aplicable.

11º Cuando se usen fosas sépticas o depuradoras individuales, el efluente deberá cumplir con las condiciones de salubridad, que en cada tiempo se establezcan, antes de su entrega al terreno.

12º Los retretes serán de cierre hidráulicos, aún en los casos de no existir toma de abastecimiento de agua de la red general.

13º En las viviendas rurales que tengan como anexos la cuadra o establo, estos locales deben aislarse mediante entrada independiente.

14º En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento de la humedad de muros y techos, así

como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de la temperatura externa propia de la región en que estén emplazados.

Estas ordenanzas higiénico-sanitarias se completarán con las siguientes:

Los patios a los que ventilen habitaciones vivideras tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

1º La superficie del patio será como mínimo la de un círculo cuyo radio sea 1/6 de la altura del patio. La altura del patio se medirá, desde el suelo mas bajo de las habitaciones que ilumine, hasta el borde superior de los petos ciegos que lo coronen.

2º La distancia entre paramentos opuestos será 1/3 de la altura del patio y un mínimo de 3 m. Dicha distancia se medirá tomando la perpendicular del paramento donde se encuentren situados los huecos hasta la intersección con el paramento opuesto.

3º Toda vivienda dispondrá de al menos una pieza vividera con ventilación e iluminación directa a espacio público abierto.

4º En el interior del casco urbano no se permitirán cuadras, corrales, establos y similares que alojen ganado, aves y animales en general. Se exceptúan exclusivamente las mascotas domésticas familiares y los locales comerciales autorizados de venta al por menor de dichas mascotas.

4.2.- Parcela y solar.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada catastralmente y con superficie asignada.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

a) La parcela mínima en suelo urbano es de 50 m^2 de superficie, con un frente de fachada mínimo de 3,50 m. No obstante se respetarán las parcelas pre-existentes aún cuando no cumplan tales condiciones.

b) La parcela mínima en suelo no urbanizable es de 2.500 m^2 en regadío y de 30.000 m^2 en secano. Ello debe respetarse para las parcelaciones de tipo agrario en el suelo no urbanizable (las parcelaciones urbanísticas en este tipo de suelo están expresamente prohibidas).

c) La parcela mínima es indivisible.

Definición de solar: Parcela que, por reunir las condiciones de superficie, situación y urbanización que establecen la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el planeamiento vigente y estas ordenanzas, es apta para ser edificada de forma inmediata. Dispondrá de los servicios urbanos mínimos de acceso rodado pavimentado, agua

potable, energía eléctrica en baja tensión y saneamiento, todo ello con las dimensiones y entidad suficientes para servir a la edificación posible en dicha parcela.

4.3.- Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas construidas sobre rasante.

En el cálculo de esta superficie se computarán las superficies correspondientes a las terrazas cubiertas, 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, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

Los porches y terrazas cerrados solo por uno o dos lados y cubiertos, contabilizarán al 50% de superficie.

La superficie de los cuerpos salientes cubiertos, abiertos, computará a estos efectos en un cincuenta por ciento.

No será computable la superficie de los sótanos.

En el Suelo Urbano, la edificabilidad máxima es de 2,2 m^2 de techo por cada m^2 de solar edificable neto.

*En el Suelo no Urbanizable, para las **edificaciones o instalaciones anejas a la explotación de la finca**, distinguiremos entre:*

- ✓ *Las que no superen los 20m² construidos, que podrán ubicarse en la parcela catastral existente.*
- ✓ *Para el resto de las edificaciones, la parcela mínima coincidirá con la parcela mínima a efectos agrarios (secano 30.000m² y regadío 2.500m²).*
- ✓ *Su altura máxima total será de 4m. y en ningún caso podrán incluir dependencias o soluciones arquitectónicas y estéticas propias de las viviendas (chimeneas, instalaciones de climatización…), excepto un pequeño aseo. Se prohíbe expresamente su utilización para uso residencial. Los huecos que se ubiquen en las fachadas que, preferentemente se ubicarán en la zona más alta de la edificación, deberán ser acordes a la tipología edificatoria, justificándose en el proyecto la necesidad de éstos así como su tamaño en función de los enseres o maquinaria a albergar.*
- ✓ *Los **invernaderos** podrán construirse en cualquier superficie de parcela respetando la separación a linderos general de 5m.*
- ✓ *Los **depósitos de agua** que se soliciten en suelo no urbanizable deben proyectarse enterrados, si bien podrán quedar en la superficie con una altura máxima de 2,50 m y siempre que haya una distancia con las lindes de 5,00 m, no perjudique la visibilidad panorámica de las viviendas colindantes y sea de color verde, minimizando en lo posible su impacto visual. Los depósitos de agua en edificaciones urbanas deben alojarse en recintos adecuados, no pudiendo quedar al aire libre.*

4.4.- Alineación de las edificaciones.

En el casco urbano la edificación se alineará al vial, permitiéndose retranqueos siempre que no produzcan medianerías al descubierto.

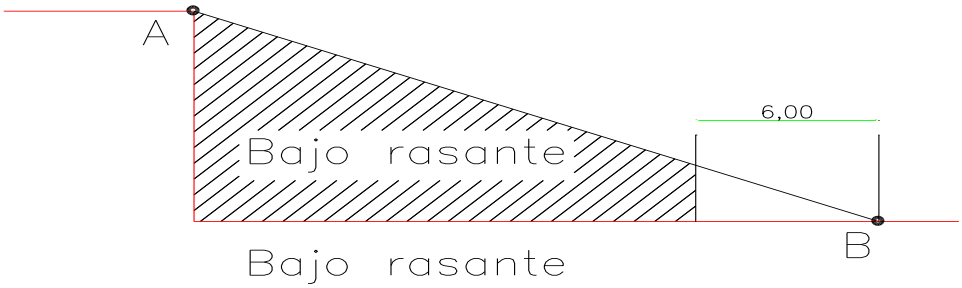
Las nuevas alineaciones en zonas de casco urbano no consolidado se fijarán según criterio del Pleno municipal, sin que puedan establecerse nuevos viales o tramos de vial con anchura inferior a 10 m. para posibilitar, al menos, una línea de aparcamiento a lo largo de la calle. Se exceptúan las calles exclusivamente peatonales, cuya anchura puede reducirse a 5 m. siempre que se disponga de zonas de aparcamiento público, con un mínimo de 15 plazas, a menos de 100 m. de cualquier punto de ese tramo de calle.

4.5.- Altura reguladora y número máximo de plantas en casco urbano y extensión.

La altura máxima del borde superior del último forjado de un edificio, en suelo urbano, es de 10 m. sobre la rasante de acera.
El número máximo de plantas sobre dicha rasante es de tres.
En el caso de calles en pendiente, se escalonará la altura de la fachada para que sea siempre inferior a 10,50 m. en cualquier punto.

4.6.- Concepto de sótano en casco urbano y extensión.

Se considerarán como sótano, y no computarán a efectos de edificabilidad ni de número de plantas, los volúmenes de edificación situados bajo la rasante teórica del terreno.
El concepto de sótano bajo rasante teórica del terreno se aclara en el dibujo adjunto:



A = Punto mas alto en cualquier sección
B = Punto mas bajo en cualquier sección

4.7.- Plantas bajas en casco urbano y extensión.

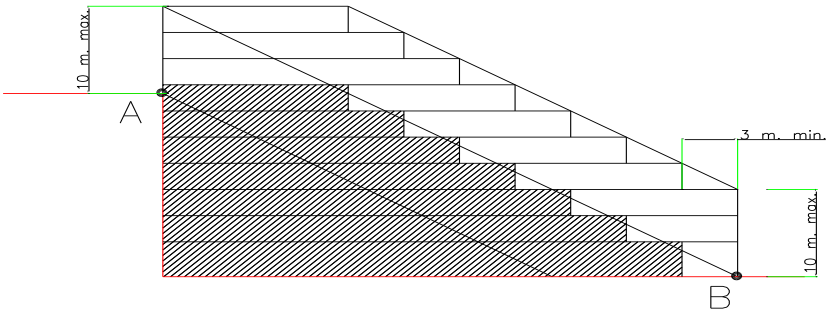
Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calles rodadas que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán será obligado dejar en Planta Baja (si la construcción va alineada al vial), o bien en la cerca de cerramiento -si la construcción se retranquea-, un chaflán definido por la distancia de 2 metros a partir de la esquina en ambas fachadas. En casos excepcionales el Ayuntamiento Pleno determinará la solución correspondiente.
Con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,20 metros cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 metros para uso de vivienda.
No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

4.8.- Terrenos en pendiente en casco urbano y extensión.

En los terrenos en pendiente se fragmentarán los volúmenes de edificación de tal forma que en ningún punto de cualquier sección del edificio se rebasen las tres plantas de altura con uso de vivienda.

Tanto en las fachadas delanteras o traseras, como en las laterales no medianeras del volumen proyectado, la edificación no sobresaldrá, sobre el terreno final, mas de tres plantas en ningún punto.

Máximo aprovechamiento posible
Zona rayada para almacenes, locales o garajes



A = Punto mas alto en cualquier sección
B = Punto mas bajo en cualquier sección

4.9.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima en casco urbano y extensión.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

- Cubierta inclinada (pendiente inferior al 50% y altura máx. en cumbrera de 2,75 m.) y/ó terraza.
- Casetón de escaleras de acceso a planta de cubiertas (altura máx. de 2,70 m. y ocupación máx. del 15% de la totalidad de la cubierta, con un máx. de 30 m2.).
- Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, con una altura de 1,00 a 1,20 m. máx., con elementos opacos o transparentes. Los petos de separación entre azoteas colindantes, opacos o transparentes, podrán tener un altura máxima de 2 metros.
- Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de azotea o cubierta plana, con una altura máxima de 0,60 metros.
- Los elementos técnicos de instalaciones.
- Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan aumento de la superficie edificada.
- Las pérgolas o toldos con elementos ligeros y/o materiales prefabricados con una altura máxima de 2,20 m. (Prohibición de empleo de materiales de cubrición mediante chapas onduladas ó similares).

4.10.- Reglas sobre medianerías.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio. Optativamente podrá retirarse la parte visible de dicha medianería la distancia de 3 m. necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. 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°.
   Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyas colindantes se encuentren ya edificadas.
   En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.
   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.

4.11.- Cuerpos salientes.

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación.

2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones volados o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.

4. Cómputo de superficies:

a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos de edificabilidad y de la superficie de techo edificable.
b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad y de la superficie de techo edificable.

5. En general, se prohíben los vuelos de cuerpos cerrados en las edificaciones con alineación a vial, permitiéndose únicamente los vuelos abiertos, terrazas cubiertas abiertas, balcones, etc., o vuelos de cuerpos con tratamiento acristalado (cierres tradicionales).

6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en estas Ordenanzas, los vuelos abiertos salientes a partir de la Primera Planta.

7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos-salientes deberán separarse al menos 0,60 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.

8. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,40 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera. En calles sin bordillo de acera el vuelo máximo será de 0,40 m.

4.12.- Elementos salientes.

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como 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:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos (altura máx. de 1,20 m.), cuyas molduras o remates podrán sobresalir un máximo de 5 cms. respecto al paramento de fachada.

b) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 10 m. de ancho, y hasta un máximo de 0,90 m. para las calles de 10 o más metros.

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, y en relación con ello se estará a lo que señala su Ordenanza específica.

3. Es obligatorio el recogimiento de las aguas pluviales de las cubiertas, para evitar el vertido directo y agresivo de las mismas sobre la vía pública. Las aguas así recogidas se conducirán a colectores generales y específicos si existieran o se verterán directamente a la vía pública, a nivel del suelo, mediante bajantes.
El tramo inferior de dichos bajantes se empotrará en la fachada en una longitud mínima de dos metros.

4. En ningún caso los peldaños de acceso a las viviendas o locales podrán invadir la vía pública.

5. En ningún caso las puertas o cancelas podrán invadir, al abrirse, espacio perteneciente a la vía pública.

4.13.- Condiciones estéticas

1. Todas las fachadas de la edificación se tratarán con los mismos criterios, no pudiendo establecer diferencia entre las que den a calle y las que den a patios, salvo las lógicas de ubicación y tamaño de huecos.

2- Pretendiendo mantener el actual carácter del casco urbano, las actuaciones en el mismo han de ir tratadas con materiales tradicionales, a saber:
- Enfoscados.
- Pinturas a la cal, o pinturas mate en color blanco.
- Carpinterías o cerrajerías de huecos en madera, hierro para pintar, aluminio lacado o PVC.
- Materiales cerámicos (no vidriados) y/ó pétreos en umbrales, alféizares o zócalos - altura máx. de 1,20 m. - (no admitiéndose el revestimiento total de fachada con los mismos).
- Cubiertas inclinadas, mediante cubrición de teja árabe, o cubiertas planas a modo de terrado tradicional.

3- En zona del casco histórico se seguirán al menos los siguientes criterios de composición y de modulación:

- En todos los huecos de fachada, incluidos los de planta baja predominará la dimensión vertical sobre la horizontal.
- La superficie de huecos será inferior al 50% de la superficie total de la fachada.
- La altura de dinteles será común para todos los huecos.
- Incluso las molduras, cornisas, impostas, etc. se pintarán exclusivamente de color blanco.

4- Publicidad y señalización:

- Los carteles y rótulos comerciales, de locales y establecimientos del casco urbano, podrán ser de cerámica, pintura, madera o hiero forjado. Los de otros materiales, deberán ser objeto de aprobación expresa por la Alcaldía previo informe técnico favorable. A tal fin presentarán diseño detallado con la finalidad de comprobar su adecuación estética a al carácter de pueblo tradicional de la Axarquía.
- Los carteles y rótulos se colocarán sobre el plano de fachada, adosados a éste y sin sobresalir mas de 10 cm. Quedan expresamente prohibidos los carteles tipo bandera perpendiculares al plano de fachada.
- Los carteles y rótulos existentes disponen del plazo de un año para acomodarse a esta Norma, pasado el cual se considerará que el inmueble queda Fuera de Ordenación, con todas las consecuencias que de ello derivan.
- El Ayuntamiento podrá utilizar las fachadas a vía pública para anclar determinados elementos de uso general, como alumbrado público, instalaciones provisionales motivadas por celebraciones populares, etc.
- El Ayuntamiento podrá dictar medidas concretas de tipo estético para determinadas zonas, calles, plazas, etc., afectando a los materiales y diseños de elementos de fachada, tales como zócalos, etc. Estas medidas podrán aplicarse tanto a la construcción de nuevos edificios como a la modificación de dichos elementos en edificios existentes. En este último caso el Ayuntamiento deberá dictar una orden de ejecución, y correr con los gastos de la modificación impuesta, o dejar el edificio fuera de ordenación hasta tanto el propietario no modifique a su costa el elemento o elementos afectados.

5- Colores de las fachadas:

El único color permitido en las fachadas, dentro de la totalidad del término municipal de Cómpeta, es el blanco (excepto elementos de carpintería, cerrajería, rótulos, cajas de contadores, canalones y zócalos). Aquellos edificios existentes que incumplan dicha norma quedan automáticamente fuera de ordenación a todos los efectos.

4.14.- Ventilación e iluminación.

a) 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 que no estén destinadas a dormitorios, cocinas y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación.

b) La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios, cocinas ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

c) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

4.15.- Patios de Luces.

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 de locales.

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.

3. Con carácter general la dimensión 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 tercio de su altura, con un mínimo de 3 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes.

4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, 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. 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 de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

6. 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) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.
c) Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio v la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 30% de la del patio.

4.16.- Patios de Ventilación.

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios, cocinas, ni estancias donde se habita normalmente.
2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.
3. Las dimensiones mínimas obligatorias 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 quinto 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.
4. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:
   a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.
6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 30 % de la del patio.

4.17.- Condiciones de cerramiento de parcela.

1.- Parcelas de suelo urbano:

a) En los solares aún no edificados, del casco urbano consolidado, será obligatorio realizar un muro de cerramiento ciego de 2 metros de altura, el cual tendrá carácter provisional y estará situado en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado. Con la solicitud de licencia de obra de edificación el cerramiento se adecuará a lo regulado para parcelas edificadas.

b) En parcelas edificadas con fachadas no alineadas a vial no será obligatorio el vallado de las mismas pero, en caso de hacerlo, las vallas tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo llegar hasta los 1,50 metros de altura con elementos ciegos y opacos y el resto coronado con cerramientos ligeros o transparentes (elementos cerámicos en celosía, de hierro, vegetales, etc.).
En cualquier caso la valla irá situada en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado, y el proyecto de la misma habrá de incluirse en los documentos técnicos del proyecto de edificación.

c) Muros alineados a vial: En parcelas con edificación no alineada a vial, cuyo terreno esté a una cota superior a la calle de acceso, se permitirá la construcción de muros de contención en la alineación del vial público, con altura igual a la diferencia de cota entre la del vial y la del terreno con una altura máxima absoluta de 3,50 m. Si la diferencia de cota fuera mayor, por encima de los 3,50 metros habrá de desmocharse el terreno de manera que éste quede contenido en su talud natural.

Si la diferencia de cota fuera superior a 2,30 metros, tras este muro, y en la alineación del vial, podrá habilitarse un espacio para ubicar las preceptivas plazas de aparcamiento.

En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de la calle respecto a los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima anteriormente establecida.

Estos muros deberán ser considerados como fachada, expresándose su tratamiento y características técnicas en el Proyecto objeto de solicitud de licencia.

2.- Parcela de suelo no urbanizable

Se podrá vallar la totalidad de la parcela.

Los cerramientos, en los casos en que se autoricen, se retirarán un mínimo de 5,00 m. del eje de cualquier camino vecinal y quedarán fuera de la zona de dominio público de las carreteras, pudiendo adosarse a los linderos privados.

Los materiales serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso agrícola del entorno. Respetarán las cañadas o caminos reales existentes, en todo caso deberán tener carácter cinegético de manera que no se impida la libre circulación de la fauna silvestre.

Los árboles se plantarán a una distancia mínima a 3.00 m de cualquier lindero.

4.18.-Elementos técnicos de las instalaciones.

Son parte integrante de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprenden los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o 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 y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

3. Estos elementos técnicos serán elementos comunes del edificio y nunca podrán tener el carácter de entidad registral que se pueda comercializar independientemente.

4.19.- Regulación del uso de aparcamiento.

A) Definición:

1.- Se define como aparcamiento el área situada fuera de la calzada de las vías, destinada 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.

B) Condiciones de edificación:

Cualquier planta de edificación destinada a garaje deberá tener una altura libre mínima - sin obstáculo de instalaciones - superior a 2,30 m.

Podrán autorizarse edificios exclusivos dedicados a garaje, previa autorización razonada, que analice su incidencia en el tráfico de la zona y prevea su régimen de explotación. Igualmente deberán proyectarse tratamientos de fachadas que se adapten al entorno.

En los casos en que se autorice, las condiciones edificatorias serán las resultantes de aplicar los parámetros referentes a altura máxima edificable y separación a lindero público y privado de la zona en que se encuentre, pudiéndose dividir dicho sólido capaz en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

C) Edificación bajo rasante de los espacios públicos:

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión administrativa, siempre que se garantice:

- No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contengan los aparcamientos, procurando la no desaparición completa de la vegetación en el supuesto de que se encuentre consolidada.
- Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de gran porte manteniendo las rasantes de superficie originales.
- Compromiso de otorgar a tal superficie el uso público que poseía.
- Compromiso de reparar las posibles pérdidas o daños que la actuación pudiera causar.

D) Reserva de espacios para aparcamientos:

En promociones de viviendas que se desarrollen, previo estudio de detalle, en zonas de casco urbano no consolidado o de extensión, se preverán espacios contiguos a los viales para aparcamiento público al aire libre de, al menos, una plaza por cada dos viviendas o cada 100 m2 de local comercial.

E) Previsión de aparcamientos en las edificaciones:

Para los edificios de nueva planta 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.

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

Una plaza por cada vivienda (En viviendas de superficie construida igual o superior a los 150 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 concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie igual o inferior a 150 m².
- Las que den frente a calle sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 5 m.
- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

Las parcelas de Suelo Urbano en las que concurran 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.

Una plaza de garaje por cada 80 m² de superficie construida dedicada a uso comercial o de oficinas.

Una plaza de garaje por cada 200 m². de locales de uso industrial.

Una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones en hoteles de 4 y 5 estrellas.

Una plaza por cada 5 habitaciones en hoteles de 3 estrellas.

Una plaza por cada 6 habitaciones en Instalaciones de 2 estrellas.

En clínicas, sanatorios y hospitales: Una plaza por cada 2 camas.

F) Condiciones de las plazas de garaje:

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

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

G) Características de la construcción:

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

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 ligero, u otro aislante de eficacia equivalente, de 4 cms. como mínimo de grosor.

El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

En general, no podrán tener comunicación directa con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si este consiste en taller de reparación de vehículos.

No podrán tener huecos abiertos a patios que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.

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.

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.

H) Accesos:

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.

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 solo acceso de 5 m de anchura mínima.

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 éste.

I) Rampas:

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.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 14 % en tramos rectos y del 10 % en tramos curvos. 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.

Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 20 m, tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 500 m².

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.

J) Ventilación:

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 éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todo las aberturas

están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8 % de la del local.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m^3/hora por metro cuadrado de superficie.

Todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación directa al exterior, o bien mediante un patio con las dimensiones definidas en el apartado de patios de ventilación.

K) Conducción de agua y extintores:

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 Tecnológicas NTE IPF/1974, 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.

Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios, 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

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

L) Prohibiciones:

Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles.

Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento, y a este efecto se fijarán rótulos oportunos en lugares visibles y con caracteres claramente legibles.

M) Aplicación de Normas Tecnológicas:

En cualquier caso es de aplicación a los locales destinados a este uso la Normativa CPI-96, aprobatoria de la norma básica de la edificación “Condiciones de protección contra incendios en la edificación”, y cuantas disposiciones puedan dictarse en desarrollo o modificación de la misma.

Asimismo son de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE IPF/1974, sobre “Instalaciones de protección contra el fuego”, aprobadas por orden del Ministerio de la Vivienda de 26-2-74.

N) Supuesto especial:

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos en fincas situadas en vías tales que las características de su tránsito, u otras circunstancias urbanísticas singulares, así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee, de acuerdo con las prescripciones que fije el Ayuntamiento.

O) Licencias:

Están sometidos a licencia municipal previa, la instalación 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 en 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 está también sometida a las regulaciones del uso industrial. No obstante se excepcionan de éstas los garajes con capacidad máxima de cuatro vehículos y superficie no superior a 100 m².

4.20.- Edificación fuera de ordenación.

a. Los alojamientos existentes no se considerarán ni Fuera de Ordenación ni de Ordenanzas por no cumplir las condiciones de diseño anteriormente especificadas, sin perjuicio de que se procure mejorar sus condiciones de habitabilidad.

b. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos precedentes, pero sin que sean de obligado cumplimiento salvo en lo dispuesto respecto a la iluminación y ventilación.

5.- Licencias municipales de obras.

5.1.- Las licencias de obras podrán de de Obra mayor y de Obra menor. Serán licencias de Obras mayores aquellas de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta o de ampliación, modificación ó reforma de edificaciones existentes, que afecten a elementos estructurales del edificio, el resto se considerara de obra menor.

Toda petición de Licencia de Obras irá acompañada de un plano de emplazamiento que permita determinar la situación del solar.

5.2.-Tipos de obras de edificación:

Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos:

a) Obras de conservación. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento de la edificación, construcción o instalación existente en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y

ornamentales.

b) Obras de rehabilitación. Son aquellas destinadas al acondicionamiento de la edificación, construcción o instalación existente para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obras de distinto tipo.
c) Obras de reforma. Son aquellas destinadas a la sustitución y mejora de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes sin necesidad de conservación de la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.
d) Obras de restitución. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico de la edificación, construcción o instalación que había desaparecido o había sido sustituido por otro no adecuado.
e) Obras de consolidación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados o con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.
f) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones, de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.

5.3.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes, los actos recogidos en el art. 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

5.4.-Documentación necesaria para la admisión a trámite de solicitud de licencia de obra mayor:

Se presentara en el Registro de entrada del Ayuntamiento solicitud normalizada por dicha Administración acompañada de:

- ☐ Proyecto Básico visado.
- ☐ Autoliquidación de tasas por expedición de la Licencia de Obras. El pago se realizará en la cuenta del Ayuntamiento de Cómpeta y se adjuntará el resguardo de dicho ingreso. No se admitirá ninguna solicitud si no posee como mínimo, los dos documentos descritos con anterioridad.

Una vez presentada dicha documentación y si se obtiene informe técnico favorable para el otorgamiento de Licencias de Obras, antes de dicho otorgamiento y en plazo no superior a dos meses deberá aportar:

- ☐ Proyecto de Ejecución de las Obras, Visado.
- ☐ Certificado de Intervención de dirección de obra de Arquitecto y Aparejador.
- ☐ Estudio de Seguridad y Salud.
- ☐ Autorizaciones de los organismos competentes con carácter previo a la licencia
- ☐ Proyecto de Telecomunicaciones, visado por el Colegio correspondiente, en caso de dos o más viviendas.

- ☐ Ficha Estadística de Edificación.
- ☐ Justificante de abono del ICO.
- ☐ Cualquier otro tipo de documentación técnica que exija la normativa sectorial o técnica.
- ☐ Anexo de Gestión de Residuos

El Ayuntamiento, dependiendo de la situación de las obras a realizar, podrá requerir al interesado para que presente:

☐ Proyecto de urbanización del entorno referido, a aquellos servicios que no existieran (en su caso: agua, electricidad, alumbrado público, red contra incendios, telecomunicaciones, alcantarillado, acerado y acceso rodado pavimentado).

Así mismo se deberá presentar cualquier documentación que, por lo técnicos, se considere necesaria para la tramitación del expediente.

5.5.-Documentación necesaria para la admisión a trámite de solicitud de licencia de obra menor:

Se presentara en el Registro de entrada del Ayuntamiento solicitud normalizada por esta Administración, acompañada de:

☐ Memoria, planos y presupuesto de las obras a realizar.

☐ Declaración responsable de no afección de elementos estructurales.

☐ Autoliquidación de tasas por expedición de la Licencia de Obras. El pago se realizará en la cuenta del Ayuntamiento de Cómpeta y se adjuntará el resguardo de dicho ingreso.

No se recogerá ninguna solicitud si no se adjuntan, como mínimo, los documentos descritos con anterioridad. Una vez presentada dicha documentación y si se obtiene la correspondiente Licencias de Obras, antes del comienzo de las mismas y en plazo no superior a quince días deberá aportar Justificante de Abono del ICO.

Así mismo se presentara cualquier documentación que por los técnicos se considere necesaria para la tramitación del expediente.

5.6.- Para las licencias de parcelación ó segregación de fincas en suelo no urbanizable se exigirá que las parcelas resultantes acredite una superficie mínima de 2.500 m2 para cultivos de regadío y 30.000 m2 para cultivos de secano debidamente inscritos en la Gerencia provincial del catastro de Málaga.

5.7.- Viviendas unifamiliares aisladas, vinculadas al uso agrícola, forestal o ganadero, en suelo no urbanizable.

Para la obtención de licencia de obras será necesaria la previa autorización de uso del suelo, según el procedimiento establecido en el artículo 43 de la LOUA, para lo cual será necesaria la presentación de la siguiente documentación:

☐ Proyecto de Actuación según artículo 52, en relación con el artículo 42, de la LOUA (2 copias).
☐ Ficha catastral individualizada de la propiedad o escritura registrada.
☐ Autoliquidación de tasas por tramitación del expediente de Autorización de Uso: 1,5% del presupuesto de las obras. (El pago se realizará en la cuenta del Ayuntamiento de Cómpeta y se adjuntará el resguardo de dicho ingreso).

5.8.- Caducidad de las licencias de obras.

La licencia de obras tendrá una validez de 6 meses para el comienzo de las mismas. Si a los 6 meses no se hubieran comenzado las obras o los trabajos se interrumpieran durante 6 meses, la licencia se considerará caducada.

La licencia se considerará igualmente caducada si la obra no hubiera sido terminada en el plazo de dos años a partir de su otorgamiento.

5.9.- Caducidad de las licencias de obras.

En referencia a los Plazos para el inicio y terminación de las obras, así como la posibilidad de solicitud de prórroga, nos remitimos a los Art. 173.1 y 173.2 de la **L.O.U.A.,** así como a los Art. 22.1 y 22.2 del **R.D.U.A.,** es decir (en caso de que no se determine expresamente) se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.
Se podrá conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.

5.10.- El documento acreditativo de la expedición de la licencia estará en el lugar de las obras, mientras duren éstas, para poder ser exhibida a requerimiento de la autoridad municipal.

Los promotores de las obras de nueva planta o ampliación deberán instalar, en lugar visible, un cartel de dimensiones 1,10 m. de longitud por 0,80 m. de ancho (0,60 x 0,40 m. para viviendas unifamiliares), en color blanco y texto en negro, en cada uno de los edificios a construir, según el siguiente formato que deberá cumplimentarse en todos sus datos:

AYUNTAMIENTO DE CÓMPETA
Licencia nº ..... Expedida .....
Fecha de: Comienzo de la obra ..... Fin de obra .....
Promotor .....
Situación de las obras .....
Número de edificios .....
Clase de obras autorizada .....
Número de plantas sobre rasante .....

Número de plantas bajo rasante .....
Técnico redactor del Proyecto .....
Técnicos – Dirección de obras .....
Empresa Constructora .....
Oficina de información .....

Disposición transitoria 1ª:-

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el B.O.P.

Disposición transitoria 2ª.-

Estas Ordenanzas no serán aplicables a las solicitudes de obra, realizadas con fecha anterior a la de efectividad de las Ordenanzas, que cumplan con todos los requisitos formales y documentales de presentación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la Ordenanza de Edificación redactada por el Arquitecto Municipal D. Emilio Álvarez Yela, que fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión plenaria de fecha 24 de febrero de 2006 y publicada en el BOP nº 86 de fecha 09/05/2006 queda trascrita en los folios que anteceden numerados desde el nº 1 al número 40.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA PARA HACER CONSTAR QUE:

Primero: Se ha aprobado provisionalmente la Modificación de la Ordenanza de Edificación por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha de 1 de julio de 2009.

Segundo: Se ha abierto, mediante anuncio en el BOP nº 159 de 18 de agosto el período de información pública y audiencia a los interesados por el plazo de 30 días hábiles, dentro de los cuales los interesados pudieron examinar la documentación en la Secretaría del Ayuntamiento de Cómpeta, donde se encontraron expuestos durante el citado plazo, y pudieron presentar las reclamaciones y sugerencias que estimasen oportunas.

Tercero: No se ha producido ninguna reclamación ni sugerencia, entendiéndose el acuerdo provisional como Acuerdo Definitivo de Aprobación de la Modificación de la Ordenanza de Edificación del Ayuntamiento de Cómpeta.

En Cómpeta, a 13 de octubre de 2009

OTRA: Para hacer constar que con fecha 26 de octubre de 2009 y en el BOP nº 205, fue publicado el texto íntegro a que se refiere este expediente.

En Cómpeta, a 10 de noviembre de 2009

OTRA:

Primero: Se ha aprobado provisionalmente la Modificación de la Ordenanza de Edificación por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha de 29 de noviembre de 2011.

Segundo: Se ha abierto, mediante anuncio en el BOP nº 240 de 20 de diciembre de 2011 el período de información pública y audiencia a los interesados por el plazo de 30 días hábiles, dentro de los cuales los interesados pudieron examinar la documentación en la Secretaría del Ayuntamiento de Cómpeta, donde se encontraron expuestos durante el citado plazo, y pudieron presentar las reclamaciones y sugerencias que estimasen oportunas.

Tercero: No se ha producido ninguna reclamación ni sugerencia, entendiéndose el acuerdo provisional como Acuerdo Definitivo de Aprobación de la Modificación de la Ordenanza de Edificación del Ayuntamiento de Cómpeta.

En Cómpeta, a 31 de enero de 2012

OTRA:

Primero: Se ha aprobado provisionalmente la Modificación de la Ordenanza de Edificación por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha de 28 de junio de 2013.

Segundo: Se ha abierto, mediante anuncio en el BOP nº 171 de 06 de septiembre de 2013 el período de información pública y audiencia a los interesados por el plazo de 30 días hábiles, dentro de los cuales los interesados pudieron examinar la documentación en la Secretaría del Ayuntamiento de Cómpeta, donde se encontraron expuestos durante el citado plazo, y pudieron presentar las reclamaciones y sugerencias que estimasen oportunas.

Tercero: No se ha producido ninguna reclamación ni sugerencia, entendiéndose el acuerdo provisional como Acuerdo Definitivo de Aprobación de la Modificación de la Ordenanza de Edificación del Ayuntamiento de Cómpeta.

En Cómpeta, a 30 de octubre de 2013