



VII. ORDENANZA DEL USO Y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD.  
=====

DISEÑO Y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD	44.
OCUPACION DE LA VIA PUBLICA	45.
RUIDOS Y PERTURBACIONES	46.
TRAFICO APRCAMIENTOS Y PASO DE VEHICULOS	47.
PRIMERA UTILIZACION DE EDIFICIOS Y LOCALES Y CAMBIO DE USO.	48.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Consejo de Obras Pùblicas y Transpòrtos  
19 JUL. 1995  
24 MAYO 2002  
JUNTA DE ANDALUCIA



## 1. DISEÑO, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA.

### 1.1. CONDICIONES GENERALES.

Las intervenciones en la ciudad habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieren situadas.

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

El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia la ejecución, con cargo a sus propietarios, de las obras necesarias para conservar tales condiciones.

### 1.2. CONDICIONES GENERALES.

Corresponde a los servicios del Ayuntamiento el mantenimiento y limpieza de la ciudad en cuanto se desprende del uso normal de la misma sin perjuicio de la repercusión de tales obligaciones a las entidades urbanísticas de colaboración en sus ámbitos.

Con este objeto el Ayuntamiento establecerá las condiciones y tasas de utilización de tales servicios.

Las operaciones de limpieza y mantenimiento que se deriven de obras o actividades no consideradas normales desarrolladas por los particulares se realizarán a su cargo en los plazos y condiciones que el Ayuntamiento establezca, siendo el incumplimiento de esta obligación motivo de sanción municipal.

Queda prohibido el vertido a vía pública de enseres, materiales, desechos o cualquier otro tipo de elementos voluminosos, molestos o perjudiciales que únicamente podrán verterse en los lugares de vertido público señalados.

### 1.3. CONDICIONES PARTICULARES.

Los propietarios de solares deberán mantenerlos en condiciones de limpieza y salubridad y vallarlos en la forma y plazo que el Ayuntamiento establezca.

La colocación de publicidad exterior, señalización de carácter particular y rótulos comerciales será objeto de licencia municipal y se realizará, según criterio municipal, sin perjuicio a terceros, al ambiente urbano, a las edificaciones singulares o monumentales, a las vistas y en general supeditada al interés general de la ciudad.





En cualquier caso la publicidad tendrá siempre carácter temporal y sus instalaciones serán provisionales y desmontables, estableciendo el Ayuntamiento en cada caso las condiciones y los lugares donde fuere posible su implantación ya fueren públicos o privados.

El establecimiento o implantación de obras de urbanización y de mobiliario urbano de cualquier tipo requerirá la previa aprobación municipal de los elementos a emplear, reservándose el Ayuntamiento la selección de tipos específicos.

En cualquier caso las soluciones a emplear tendrán en consideración la total eliminación de barreras arquitectónicas, debiendo establecerse esta circunstancia en las condiciones de ordenación de los planes que se realicen en desarrollo de las NORMAS SUBSIDIARIAS.

#### 1.4 REGIMEN SANCIONADOR.

El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios en cuanto al deber de conservación de los terrenos, edificaciones o urbanizaciones así como en relación con el resto de las determinaciones antes referidas dará lugar al establecimiento del regimen sancionador que en función de las facultades municipales pudieren establecerse.

### 2. OCUPACION DE LA VIA PÚBLICA.

La ocupación de vía pública por los conceptos que se refieren, tendrá siempre carácter temporal debiendo ser expresamente autorizada por el Ayuntamiento utilizándose los siguientes criterios:

#### 2.1. MESAS, SILLAS TOLDOS, ETC.

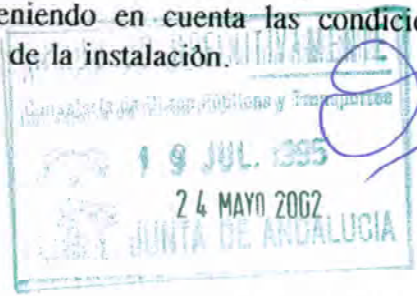
La ocupación de la vía pública con mesas, sillas, toldos y elementos auxiliares unicamente podrá autorizarse sin perjuicio a terceros y cuando las condiciones funcionales de los espacios públicos lo permitan, estableciendo y vigilando el Ayuntamiento las condiciones de ocupación cuyo incumplimiento dará lugar automáticamente a la retirada de la correspondiente licencia.

Las ocupaciones de este tipo se concederán por el plazo de tres meses si bien a criterio municipal podrán prorrogarse por periodos similares.

En las autorizaciones el Ayuntamiento podrá establecer las condiciones estéticas de los elementos a implantar.

#### 2.2. QUIOSCOS.

Las concesiones de autorizaciones para quioscos se concederán unicamente en espacios urbanos amplios tales como plazas, parques o jardines, tendrán carácter temporal y se adjudicarán por concurso público regulado mediante pliego de condiciones teniendo en cuenta las condiciones particulares y familiares de las personas que lo soliciten y el fin de la instalación.





En cualquier caso los quioscos serán desmontables, no tendrán una superficie superior a 5 m<sup>2</sup> y en las condiciones de adjudicación se establecerán cuando menos las características del diseño, el horario y periodos de funcionamiento y el tipo de servicio que prestarán.

Las adjudicaciones serán personales e intransferibles salvo convenio expreso con organizaciones de carácter social.

### 2.3. OCUPACION POR OBRAS.

Las autorizaciones para ocupación de vía pública con motivo de la realización de obras deberán ser expresamente otorgadas por el Ayuntamiento.

Únicamente podrán concederse aquellas que no afecten al funcionamiento de las vías públicas y que reúnan condiciones de seguridad para las mismas, debiendo estar adecuadamente señalizadas incluso por la noche y protegidas por vallas, redes o cordones luminosos.

Se concederán por periodos de tres meses prorrogables.

### 2.4. CONDICIONES DE LAS CONCESIONES DE OCUPACION.

Las autorizaciones de ocupación de vía pública tendrán siempre carácter temporal, en su contenido harán constar el periodo concedido y las condiciones específicas de la autorización.

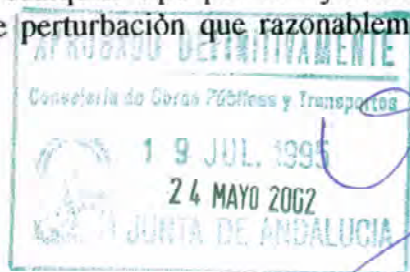
Los titulares de concesiones estarán obligados a notificar al Ayuntamiento cualquier incidencia que altere las condiciones de la concesión, además deberán abonar las tasas establecidas, reponer los daños o desperfectos que se deriven de la ocupación, mantener limpias y en condiciones de ornato las zonas ocupadas y depositar la fianza que el Ayuntamiento considere como garantía al cumplimiento de sus obligaciones.

El incumplimiento de alguna de las condiciones de la concesión o de las obligaciones de los titulares de la misma dará lugar a la suspensión de la autorización y si procede a hacer efectiva la fianza en reparación de los perjuicios causados.

### 3. RUIDOS Y PERTUBACIONES.

El desarrollo de actividades de cualquier tipo en la ciudad tendrá el límite que marcan las elementales normas de respeto y convivencia. Con este objeto el Ayuntamiento sin perjuicio de las previsiones de las Ordenanzas que tenga establecidas adoptará las medidas necesarias para salvaguardar a la colectividad de cualquier tipo de excesos perturbadores.

En la concesión de licencias de actividades de cualquier tipo por el Ayuntamiento se entiende que estas se desarrollarán dentro de los niveles de perturbación que razonablemente son tolerables.





Cuando existiera la presunción de molestias por parte de las actividades a desarrollar, las licencias se otorgarán con carácter provisional.

En cualquier caso se considerarán fuera de las condiciones de cualquier licencia las actividades que desarrollen ruidos o molestias en las zonas residenciales entre las 24 y las 8 horas.

En cualquier caso podrá el Ayuntamiento exigir justificaciones del cumplimiento de las exigencias de la Norma Básica de Edificación que regula las Condiciones Acústicas de los elementos constructivos.

El aislamiento acústico mínimo exigible entre locales de usos residenciales y otros de cualquier uso se establece en 45 dBA.

En el caso de locales de funcionamiento nocturno se adoptarán las siguientes medidas:

- El aislamiento de sus elementos constructivos con los usos residenciales será de 80 dBA.
- Los aparatos de sonido o productores de vibraciones se colocarán con sistemas de amortiguación que impidan su transmisión a los elementos constructivos.
- A partir de las 24 horas los locales mantendrán sus huecos exteriores cerrados evitando la transmisión aérea de los ruidos.

El incumplimiento de estas medidas así como el carácter perturbador de la actividad podrá dar lugar a la suspensión de la autorización municipal.

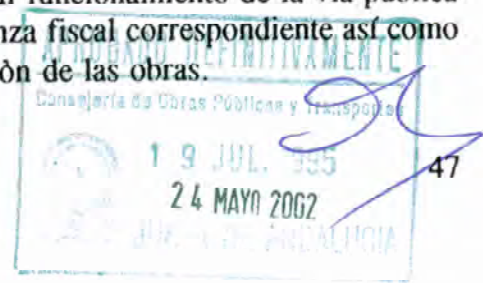
#### 4. TRAFICO, APARCAMIENTOS Y PASO DE VEHICULOS.

Las competencias para regular el tráfico y circulación de vehiculos serán en todo momento municipales sin que ningún particular sin autorización expresa pueda impedir el uso normal de la vía pública.

El Ayuntamiento en función de las exigencias establecerá las modificaciones que estime conveniente en cuanto a la circulación y aparcamiento de vehiculos, pudiendo establecer las limitaciones temporales u horarias que considere necesarias así como la aplicación de tasas previa la tramitación exigida por la legislación vigente.

Corresponde al Ayuntamiento igualmente la autorización de pasos reservados de vehiculos o de vados temporales o permanentes que unicamente podrán instalarse previa expresa concesión de licencia municipal.

Al ser la concesión de vados una restricción al normal funcionamiento de la vía pública su concesión será selectiva, temporal y sujeta a las tasas u ordenanza fiscal correspondiente así como a las fianzas que se estimen necesarias para garantizar la reposición de las obras.





En cualquier caso en zonas de especial demanda de aparcamientos podrá el Ayuntamiento establecer restricciones a la concesión de vados.

En las autorizaciones de este tipo el Ayuntamiento establecerá las condiciones de la concesión, las características de las obras a realizar y la señalización a utilizar.

### **5. PRIMERA UTILIZACIÓN DE EDIFICIOS Y LOCALES Y CAMBIO DE USOS DE LOS MISMOS.**

La primera utilización de locales o edificios así como el cambio de uso de los mismos serán objeto de licencia municipal con objeto de comprobar la adecuación de las obras realizadas a las licencias de construcción concedidas así como el cumplimiento de la normativa vigente en relación con el uso que se pretenda para el local o edificio.

La obtención de la referida licencia será condición necesaria para la concesión de los permisos de acometida a los servicios municipales de agua y saneamiento.

En la solicitud de la licencia se hará constar el uso que se pretende instalar y se acompañarán certificaciones del cumplimiento de la normativa de aplicación.

En los casos en que la actividad que se pretenda instalar esté reglamentada por disposición de rango superior se cumplirá el procedimiento allí exigido.

El incumplimiento de las condiciones de la licencia o la apertura o cambio de uso sin su obtención serán motivo para ordenar la clausura del local o edificio.

