

INDICE

TÍTULO PRIMERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	6
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.....	6
Artículo 4.1.- Aplicación y definición.....	6
Artículo 4.2.- Tipos de edificación.....	6
Artículo 4.3.- Tipos de obras de edificación.....	6
Artículo 4.4.- Condiciones de la edificación.....	8
CAPITULO SEGUNDO. CONDICIONES DE LAS PARCELAS. NORMAS SOBRE LA PARCELACIÓN.....	9
SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.....	9
Artículo 4.5.- Definición.....	9
Artículo 4.6.- Aplicación.....	9
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA PARCELA.....	9
Artículo 4.7.- Definiciones.....	9
Artículo 4.8.- Parcela.....	9
Artículo 4.9 Superficie de parcela.....	10
Artículo 4.10.- Parcela mínima.....	10
Artículo 4.11.- Parcela Máxima.....	10
Artículo 4.12.- Relación entre edificación y parcela.....	10
Artículo 4.13.- Linderos.....	10
Artículo 4.14.- Alineaciones.....	11
Artículo 4.15.- Rasantes.....	11
Artículo 4.16.- Solar.....	11
SECCION TERCERA. CONDICIONES SOBRE LA POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.....	12
Artículo 4.17.- Referencias de la edificación.....	12
Artículo 4.18.- Alineaciones.....	12
Artículo 4.19.- Separación a linderos.....	13
SECCION CUARTA. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.....	14
Artículo 4.21.- Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.....	14
Artículo 4.22.- Superficie ocupable.....	14
Artículo 4.23.- Ocupación Bajo Rasante.....	14
Artículo 4.24.- Superficie Libre de Parcela.....	14
Artículo 4.25.- Fondo máximo edificable.....	15
SECCION QUINTA. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.....	15
Artículo 4.26.- Superficie edificada por planta.....	15
Artículo 4.27.- Superficie edificada total.....	15
Artículo 4.28.- Superficie útil.....	15
Artículo 4.29.- Superficie edificable.....	15
Artículo 4.30.- Coeficiente de edificabilidad.....	16
CAPÍTULO TERCERO. NORMAS SOBRE LOS EDIFICIOS.....	16
SECCION PRIMERA. NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS.....	16
Artículo 4.31.- Definición.....	16
SUBSECCIÓN PRIMERA: ALTURAS.....	16
Artículo 4.32.- Altura de la edificación.....	16
Artículo 4.33.- Medición de la altura en unidades métricas.....	16
Artículo 4.34.- Medición de la altura en número de plantas.....	16
Artículo 4.35.- Criterios para el establecimiento de la altura máxima.....	16
Artículo 4.36.- Altura máxima y mínima.....	17
Artículo 4.37.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.....	17
Artículo 4.38.- Altura de piso y altura libre.....	18
SUBSECCIÓN SEGUNDA: CIMENTACIÓN.....	18
Artículo 4.39.- Cimentación a vía pública.....	18
SUBSECCIÓN TERCERA: PLANTAS.....	18
Artículo 4.40.- Definición.....	18
Artículo 4.41.- Planta sótano.....	18
Artículo 4.42.- Planta baja.....	18
Artículo 4.43.- Plantas altas.....	19
SUBSECCIÓN CUARTA: ENTRANTES Y SALIENTES EN FACHADA.....	19
Artículo 4.44.- Regulación de los entrantes en fachada.....	19
Artículo 4.45.- Vuelos.....	19

Artículo 4.46.- Elementos salientes de la edificación.....	20
CAPITULO CUARTO. CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS	21
Artículo 4.47.- Definición y aplicación.....	21
SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES DE CALIDAD.....	21
Artículo 4.48.- Calidad de las construcciones.....	21
Artículo 4.49.- Aislamiento térmico.....	21
Artículo 4.50.- Aislamiento acústico.....	22
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS.....	22
Artículo 4.51.- Superficie útil.....	22
Artículo 4.52.- Superficies útiles y condiciones dimensionales de las dependencias.....	22
Artículo 4.53.- Altura libre mínima de las dependencias.....	23
Artículo 4.54.- Condiciones de distribución de las dependencias.....	23
Artículo 4.55.- Condiciones de los trasteros independientes de las viviendas.....	23
Artículo 4.56.- Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes.....	24
SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS PIEZAS HABITABLES.....	24
Artículo 4.57.- Pieza habitable.....	24
Artículo 4.58.- Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.....	24
Artículo 4.59.- Patios de luces.....	24
Artículo 4.60.- Clases de patios.....	24
Artículo 4.61.- Construcciones en los patios.....	25
Artículo 4.62.- Cubrición de patios.....	26
Artículo 4.63.- Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts).....	26
Artículo 4.64.- Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias.....	26
CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS	27
Artículo 4.65.- Definición.....	27
Artículo 4.66.- Aplicación.....	27
Artículo 4.67.- Dotación de agua.....	27
Artículo 4.68.- Red de saneamiento.....	28
Artículo 4.69.- Dotación de energía eléctrica.....	28
Artículo 4.70.- Evacuación de humos.....	28
Artículo 4.71.- Instalaciones de Calefacción y Acondicionamiento de Aire.....	29
Artículo 4.72.- Instalaciones de telefonía, radio y televisión.....	29
Artículo 4.73.- Servicios postales.....	30
Artículo 4.74.- Aparatos elevadores.....	30
CAPITULO SEXTO. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.....	30
Artículo 4.75.- Definición.....	30
Artículo 4.76.- Aplicación.....	30
SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES DE SEGURIDAD.....	30
Artículo 4.77.- Protección contra incendios.....	30
Artículo 4.78.- Protección contra el rayo.....	31
Artículo 4.79.- Protección en antepechos y barandillas.....	31
Artículo 4.80.- Puesta a tierra.....	31
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.....	31
Artículo 4.81.- Acceso a las edificaciones.....	31
Artículo 4.82.- Señalización de edificios.....	31
Artículo 4.83.- Puerta de acceso o portal.....	32
Artículo 4.84.- Circulación Interior.....	32
Artículo 4.85.- Escaleras.....	32
Artículo 4.86.- Rampas.....	33
Artículo 4.87.- Supresión de Barreras Arquitectónicas.....	33
SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.....	34
Artículo 4.88.- Dotación de aparcamiento.....	34
Artículo 4.89.- Soluciones para la dotación de aparcamiento.....	34
Artículo 4.90.- Plaza de aparcamiento.....	35
Artículo 4.91.- Accesos a los garajes.....	35
Artículo 4.92.- Altura libre de piso.....	36
Artículo 4.93.- Condiciones constructivas.....	36
Artículo 4.94.- Aparcamiento en los espacios libres privados.....	36
CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES DE ESTÉTICA.....	36

Artículo 4.95.- Definición y Ámbito.....	36
Artículo 4.96- Salvaguarda de la estética urbana.....	36
Artículo 4.97- Fachadas.....	37
Artículo 4.98.- Materiales de fachada.....	37
Artículo 4.99.- Modificación de fachada.....	38
Artículo 4.100.- Instalaciones en la fachada.....	38
Artículo 4.101.- Cubiertas.....	38
Artículo 4.102.- Medianerías.....	38
Artículo 4.103.- Cuerpos salientes.....	39
Artículo 4.104.- Elementos salientes.....	39
Artículo 4.105.- Marquesinas.....	39
Artículo 4.106.- Toldos.....	40
Artículo 4.107.- Anuncios.....	40
Artículo 4.108.- Portadas, escaparates y vitrinas.....	41
Artículo 4.109.- Cerramientos.....	41
Artículo 4.110.- Consideración del entorno.....	42
Artículo 4.111.- Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.....	43
TITULO SEGUNDO: NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION.....	44
CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.....	44
Artículo 4.112.- Ámbito de Aplicación.....	44
Artículo 4.113.- Vinculación.....	44
Artículo 4.114.- Contenido.....	44
CAPÍTULO SEGUNDO: URBANIZACIÓN DEL VIARIO.....	44
Artículo 4.115.- Dimensiones y características de las aceras.....	44
Artículo 4.116.- Condiciones de diseño del viario.....	45
Artículo 4.117.- Pavimentación de las vías públicas.....	45
Artículo 4.118.- Calles de circulación compartida.....	46
Artículo 4.119.- Vías para bicicletas.....	46
Artículo 4.120.- Aparcamientos.....	46
CAPÍTULO TERCERO. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.....	47
Artículo 4.121.- Urbanización.....	47
Artículo 4.122.- Mobiliario urbano.....	47
CAPÍTULO CUARTO. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.....	47
SECCION PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.....	47
Artículo 4.123.- Normalización de elementos.....	47
Artículo 4.124.- Dotaciones.....	47
Artículo 4.125.- Almacenamiento.....	48
Artículo 4.126.- Distribución.....	49
SECCION SEGUNDA. SANEAMIENTO.....	49
Artículo 4.127.- Redes de alcantarillado.....	49
Artículo 4.128.- Vertido y depuración.....	50
SECCION TERCERA. ENERGÍA ELÉCTRICA.....	51
Artículo 4.129.- Suministro.....	51
Artículo 4.130.- Energía eléctrica y alumbrado público.....	51
Artículo 4.131.- Redes y centros de transformación.....	52
SECCION CUARTA. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.....	52
Artículo 4.132.- Residuos sólidos urbanos.....	52
SECCION QUINTA. OTRAS REDES.....	52
Artículo 4.133.- Otras redes.....	52
CAPITULO QUINTO. NORMAS TECNICAS MÍNIMAS.....	52
Artículo 4.134.- Condiciones.....	52
Artículo 4.135.- Red Viaria.....	53
Artículo 4.136.- Suministro de agua.....	53
Artículo 4.137.- Aguas residuales.....	53
Artículo 4.138.- Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.....	53
Artículo 4.139.- Residuos sólidos urbanos.....	53
TITULO CUARTO. NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS.....	54
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	54
Artículo 4.140.- Definición y Tipos.....	54
Artículo 4.141.- Sistemas y titularidad jurídica del suelo.....	54
Artículo 4.142.- Obtención de los Sistemas Generales.....	54

Artículo 4.143.- Obtención de los Sistemas Locales.....	54
Artículo 4.144.- Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales.....	55
Artículo 4.145.- Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales.....	55
Artículo 4.146.- Clasificación de los Sistemas.....	55
CAPITULO SEGUNDO. SISTEMA VIARIO.....	56
Artículo 4.147.- Definición y Tipos.....	56
SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL VIARIO.....	56
Artículo 4.148.- Sistema General Viario (SGV). Definición y Tipos.....	56
Artículo 4.149.- Desarrollo y programación del SGV.....	56
Artículo 4.150.- Condiciones de Uso del SGV.....	56
Artículo 4.151.- Urbanización del SGV.....	57
Artículo 4.152.- Condiciones de Edificación ligadas al SGV.....	57
Artículo 4.153.- Zonas de protección del SGV.....	57
Artículo 4.154.- Relación Pormenorizada de Vías Pecuarías.....	58
SECCION SEGUNDA. SISTEMA LOCAL VIARIO.....	59
Artículo 4.155.- Sistema Local viario (SLV). Definición.....	59
Artículo 4.156.- Titularidad y dominio del SLV.....	59
Artículo 4.157.- Desarrollo y programación del SLV.....	59
Artículo 4.158.- Condiciones de Uso del SLV.....	59
Artículo 4.159.- Urbanización del SLV.....	60
Artículo 4.160.- Condiciones de edificación del SLV.....	60
CAPITULO TERCERO. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	60
Artículo 4.161.- Definición y Tipos.....	60
SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO.....	60
Artículo 4.162.- Sistema general de equipamiento (SGE). Definición.....	60
Artículo 4.163.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE.....	60
Artículo 4.164.- Planeamiento y programación del SGE.....	60
Artículo 4.165.- Urbanización del SGE.....	60
Artículo 4.166.- Condiciones de edificación del SGE.....	61
Artículo 4.167.- Zonas de protección del SGE.....	61
SECCION SEGUNDA. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO.....	62
Artículo 4.168.- Sistema Local de equipamiento comunitario (SLE). Definición.....	62
Artículo 4.169.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE.....	62
Artículo 4.170.- Planeamiento y programación del SLE.....	62
Artículo 4.171.- Condiciones de Uso del SLE.....	62
Artículo 4.172.- Urbanización del SLE.....	62
Artículo 4.173.- Condiciones de Edificación del SLE.....	63
CAPÍTULO CUARTO. SISTEMA DE ÁREAS LIBRES.....	63
Artículo 4.174.- Definición y Tipos.....	63
SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES.....	63
Artículo 4.175.- Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición.....	63
Artículo 4.176.- Planeamiento y programación del SGAL.....	63
Artículo 4.177.- Condiciones de Uso del SGAL.....	63
Artículo 4.178.- Urbanización del SGAL.....	64
Artículo 4.179.- Condiciones de Edificación del SGAL.....	64
SECCION SEGUNDA. SISTEMA LOCAL DE AREAS LIBRES.....	64
Artículo 4.180.- Sistema Local de áreas libres (SLAL). Definición.....	64
Artículo 4.181.- Titularidad y dominio del SLAL.....	64
Artículo 4.182.- Planeamiento y programación del SLAL.....	65
Artículo 4.183.- Condiciones de Uso del SLAL.....	65
Artículo 4.184.- Condiciones de Edificación del SLAL.....	65
CAPÍTULO QUINTO. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS.....	65
Artículo 4.185.- Definición y Tipos.....	65
SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS.....	66
Artículo 4.186.- Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas (SGI). Definición.....	66
Artículo 4.187.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI.....	66
Artículo 4.188.- Planeamiento y programación del SGI.....	66
Artículo 4.189.- Condiciones de Uso del SGI.....	66
Artículo 4.190.- Urbanización y edificación del SGI.....	66
Artículo 4.191.- Zonas de protección del SGI.....	67
SECCION SEGUNDA. SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS.....	69

Artículo 4.192.- Sistema Local de Infraestructuras Urbanísticas (SLI). Definición.....	69
Artículo 4.193 .- Titularidad y dominio del SLI.....	69
Artículo 4.194.- Planeamiento y programación del SLI.....	69
Artículo 4.195.- Condiciones de Uso del SLI.....	69
Artículo 4.196 .- Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI.....	69

TÍTULO PRIMERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 4.1.- Aplicación y definición.

1. Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el suelo urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen las Normas Subsidiarias.

2. Estas Normas definen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

3. Serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras de reestructuración y reforma, y será también de aplicación en el resto de las obras en que su cumplimiento no suponga desviación del objeto de las mismas.

Artículo 4.2.- Tipos de edificación.

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones alineadas: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) Edificaciones no alineadas: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

c) Edificaciones adosadas a medianeras o entremedianeras: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta cualquiera de los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

d) Edificaciones exentas: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada "separación a linderos".

Artículo 4.3.- Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de edificación:

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

- Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se Incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y

afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

- Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
 - Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
 - Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.
- b) Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:
- Reforma menor: son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
 - Reforma parcial: son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.) permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
 - Reforma General: son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.
- c) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.
- d) Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
 - Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.
- Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 4.4.- Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

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

- a) Condiciones de las parcelas
- b) Condiciones de los edificios
 - 1. Condiciones relativas al diseño de los edificios.
 - 2. Condiciones de calidad e higiene.
 - 3. Condiciones de las dotaciones y servicios.
 - 4. Condiciones de seguridad y accesibilidad de los edificios.
 - 5. Condiciones estéticas.

3. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial correspondiente.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE LAS PARCELAS. NORMAS SOBRE LA PARCELACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.5.- Definición.

Las normas de parcelación son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada así como aquellas que definen la posición, ocupación, edificabilidad y aprovechamiento de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 4.6.- Aplicación.

1. Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

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

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 4.7 .- Definiciones.

- a) Polígono o Unidad de Ejecución. Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano para la ejecución del Planeamiento.
- b) Sector. Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la redacción del Planeamiento posterior a estas Normas Subsidiarias.
- c) Polígono. Es, además, la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la ejecución del Planeamiento.
- d) Manzana. Es una posible unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificaciones adosadas a sus linderos laterales, dejando en cada parcela un patio trasero. Manzana cerrada densa es la formada por edificaciones adosadas tanto a sus linderos laterales como traseros reduciéndose los patios traseros a meros patios de luces. Manzana abierta es la que posee un espacio interior a la manzana de uso público, comunicado con la red viaria exterior en tramos no consolidados de su perímetro, en condiciones tales que da al espacio interior un carácter abierto. En las manzanas semiabiertas el espacio interior público está parcialmente comunicado con el exterior y no tiene el carácter de abierto.

Artículo 4.8.- Parcela.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.

3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.

4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

Artículo 4.9.- Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 4.10.- Parcela mínima.

1. Es la establecida en estas Normas Urbanísticas, en los Planes Parciales o Estudios de Detalle en base a las características y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 4.11.- Parcela Máxima.

Es la superficie máxima de parcela que deben cumplir las segregaciones y agregaciones y parcelaciones que desarrollen las Normas Subsidiarias.

Artículo 4.12.- Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, con anotación registral de que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 4.13.- Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 4.14.- Alineaciones.

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

- a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de usos público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
- b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

Artículo 4.15.- Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrá el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

Artículo 4.16.- Solar.

1. Solar es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en este artículo puede ser edificada previa la oportuna licencia municipal.

2. Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que las Normas Subsidiarias, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b) Condiciones de urbanización:
 - Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela adquiera las Condiciones del párrafo anterior.

- c) Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las Normas Subsidiarias o las figuras de planeamiento que la desarrollen, así como las determinaciones correspondiente a la Unidad de Ejecución en la que proceda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por las Normas Subsidiarias, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
 - Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima e inferior a la que se señalase como máxima.
 - Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.

3. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

SECCIN TERCERA. CONDICIONES SOBRE LA POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 4.17.- Referencias de la edificación.

En la regulación de las Normas Subsidiarias se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.
- b) Fachada: plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.
- c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Artículo 4.18.- Alineaciones.

1. Alineación de fachada: Es la línea desde la cual se produce la edificación. En el caso de edificios alineados esta línea es obligada desde el Planeamiento. En los edificios no alineados ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista. En este caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación.

2. Alineación de vía pública: Es la trazada por el Planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable (pública o privada). La alineación de vía pública podrá ser:

- Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.
- Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

3. Respecto a las alineaciones, las edificaciones pueden estar en alguna de estas situaciones:

- En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

4. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 4.19.- Separación a linderos

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellas casas en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terrenos o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 4.20.- Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en las plantas de pisos de una edificación.
- c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Artículo 4.21.- Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del parámetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 4.22.- Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 4.23.- Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 4.24.- Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área no edificada como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio

principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 4.25.- Fondo máximo edificable.

Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas. Quedan exentas de cumplir esta disposición algunas construcciones auxiliares, como trasteros, lavaderos, etc. en planta baja, según se dispone en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 4.26.- Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo 4.63 aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta si carece de uso o está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

3. Se incluirán los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el punto 3 del artículo 4.45.

Artículo 4.27.- Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 4.28.- Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

Artículo 4.29.- Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 4.30.- Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

CAPÍTULO TERCERO. NORMAS SOBRE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN PRIMERA. NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 4.31.- Definición.

Todas las edificaciones cumplirán los requisitos exigidos por esta Normativa de carácter general y las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreto (Ordenanzas de Uso y Edificación).

SUBSECCIÓN PRIMERA: ALTURAS.

Artículo 4.32.- Altura de la edificación

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Artículo 4.33.- Medición de la altura en unidades métricas

La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

- a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
- b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Artículo 4.34.- Medición de la altura en número de plantas.

La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante incluida la planta baja.

Artículo 4.35.- Criterios para el establecimiento de la altura máxima.

A) Edificios con alineación obligatoria:

1. En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera de diez (10) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, debiéndose escalonarse la edificación de manera que la diferencia de cotas entre cada tramo de fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros.
2. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando los criterios señalados en los puntos anteriores: Se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo máximo edificable o en su defecto un máximo de diez (10) metros.
3. Cuando la edificación tenga la fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable.

B) Edificios exentos

En los edificios exentos cuya fachada no debe situarse alineada a vial la cota de referencia para la medición de alturas será la cota de la planta baja que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de la rasante natural del terreno con una diferencia superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 4.36.- Altura máxima y mínima.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta una altura mínima y con un fondo no inferior a cuatro (4) metros en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

Artículo 4.37.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente no superior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.
Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
- b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura.
- c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- d) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de

humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa vigente.

- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 4.38.- Altura de piso y altura libre.

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo silo hubiere.

2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

SUBSECCIÓN SEGUNDA: CIMENTACIÓN.

Artículo 4.39.- Cimentación a vía pública.

La cimentación lindante con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m. de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

SUBSECCIÓN TERCERA: PLANTAS.

Artículo 4.40.- Definición.

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

Artículo 4.41.- Planta sótano.

1. Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente, no computando en la medición de la superficie construida. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,00 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja. Su altura libre mínima se fija en 2,25 m para aparcamientos y 2,50 para otros usos. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su cota por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

3. Sin embargo, si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 m. de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en las que se de esta circunstancia.

Artículo 4.42.- Planta baja.

1. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 0,80 m. de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela.

2. Se permiten entrepantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

- Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.
- Separación superior a 2,00 m. de la fachada de la edificación.
- Ocupación máxima del 50% de la planta del local en que se ubiquen, computándose su superficie a efectos de la edificabilidad máxima permitida.
- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizado se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

Artículo 4.43.- Plantas altas.

1. Son las situadas por encima de la planta baja.
2. La altura mínima en plantas altas será de 2,60 metros, y la máxima de 3 metros. La altura mínima libre entre plantas será de 2,50 metros, y se medirá entre el pavimento y el cielo raso o techo.
3. Áticos: Tendrán la consideración de áticos a efectos de estas normas, la última planta de la edificación que tenga piezas habitables, y cuyos cerramientos verticales están retranqueados con respecto a la alineación del vial.

El retranqueo mínimo con respecto a las alineaciones es de 3 m. y deberá estar contenida la edificación por debajo de un plano de 45° con respecto a la fachada, trazado desde la intersección de ésta con la línea horizontal inferior del forjado de la última planta.

Dichos retranqueos deberán mantenerse a otros lindes de parcela que no sean alineaciones cuando exista diferencia de reglamentación de alturas o bien la disposición del volumen de la parcela colindante implique dicha diferencia.

No se permitirán entreplantas o altillos en los áticos que sean habitables.

SUBSECCIÓN CUARTA: ENTRANTES Y SALIENTES EN FACHADA.

Artículo 4.44.- Regulación de los entrantes en fachada.

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medio en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o del exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.
2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 4.45.- Vuelos.

1. Se entiende por vuelos todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

- a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior al ocho por ciento (8%) del ancho la calle y cuya longitud no supere en más de sesenta (60) centímetros al ancho de vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
- b) Se entiende por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones.
- c) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirven y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.
- d) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

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

- Cuerpos volados cerrados y miradores	cien por cien (100%)
- Terrazas	cincuenta por cien (50%)
- Balcones	no computan

4. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los vuelos permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud del conjunto de la fachada.
- b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.
- c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, serán de trescientos cincuenta (350) centímetros en salientes de más de cuarenta y cinco (45) centímetros, pudiendo reducirse la altura libre a trescientos (300) centímetros para salientes menores.

Artículo 4.46.- Elementos salientes de la edificación.

1. Elementos salientes de edificación. Se denominan a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los puntos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

- a) De protección. (aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc.). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m. de la rasante de la superficie adyacente al paramento de fachada.
- b) De instalaciones. (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.). Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano de paramento en más de 15 cm.
- c) De composición y ornato. (molduras, impostas, zócalos, etc.). Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 15 cm. En plantas bajas de edificios alineados a vial el máximo será de 10 cm. en aceras mayores de 1,00 m. y 5 cm. en las de dimensión inferior.
- d) Anuncios. Los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se anuncie, sujeto a las Condiciones Estéticas o de Composición y, en ningún caso por encima del remate del edificio. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos.
- e) Ventanales tradicionales. (Ventanales enrejados sobresalientes del plano de fachada). Podrán disponerse estos elementos con un máximo de cuarenta (40) cm sobresalientes del plano de fachada, siempre que quede un ancho libre de acerado no inferior a 90 cm.

CAPÍTULO CUARTO. CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 4.47.- Definición y aplicación.

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

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de la obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES DE CALIDAD.

Artículo 4.48.- Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 4.49.- Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Artículo 4.50.- Aislamiento acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la Edificación vigente.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS.

Artículo 4.51.- Superficie útil.

Superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.

Artículo 4.52.- Superficies útiles y condiciones dimensionales de las dependencias.

I) Sala de estar. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

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

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

II) Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,70 m. de diámetro.

III) Estar-Comedor. En todos los casos se podrán agrupar las dependencias anteriores en un solo espacio, siendo la superficie mínima en función del número de dormitorios la siguiente:

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

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

En los alojamientos de propiedad vertical podrán disponerse varias estancias no dormitorios de modo que, siendo la superficie total igual a la suma de las superficies de sala de estar y comedor, cada una de ellas tengan una superficie mayor de 6 m² y una al menos tenga 12 m².

IV) Comedor-cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m ²)	6	10	12	14

Se podrá inscribir un círculo de 2,40 m. de diámetro.

V) Estar-comedor-cocina. Exclusivamente en el caso de apartamentos será posible agrupar estas tres dependencias, con una superficie útil del espacio resultante de 18 m². Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m. de diámetro.

VI) Dormitorio. En función del número de ocupantes los dormitorios tendrán las superficies mínimas, excluidas las de los roperos, que se expresen a continuación:

Dormitorio doble	9,00 m ²
Dormitorio sencillo	6,00 m ²

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

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

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. útil (m2)	5	6	8	10

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

VIII) Baño. La superficie mínima del baño será de 4 m². Se podrá inscribir un círculo de 0,80 m. de diámetro.

IX) Aseo. La superficie mínima del aseo, en el caso de que sea obligatorio disponerlo, será de 2,00 m². Se podrá inscribir un círculo de 0,70 m. de diámetro.

Artículo 4.53.- Altura libre mínima de las dependencias.

La distancia libre mínima media verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos sesenta (260) centímetros. En vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo la altura mínima libre podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros; en las restantes habitaciones esta altura también puede admitirse con la condición de que en cada habitación suponga menos del treinta por ciento (30%) de su superficie.

Artículo 4.54.- Condiciones de distribución de las dependencias.

Cada alojamiento, o apartamento, dispondrá de una dependencia de baño cuyo acceso no podrá efectuarse a través de dormitorios o cocina. Si el acceso se realiza a través de la sala de estar o comedor, ambas dependencias han de quedar separadas por otra dotada de doble puerta, a excepción de los apartamentos en los que dicho acceso puede ser directo. En los alojamientos con más de un baño, el acceso a los que sobrepasan la unidad podrá realizarse directamente a través de los dormitorios. El lavadero tendrá acceso directo por la cocina o a través de patio. El acceso a los dormitorios no podrá realizarse desde otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o pasillo de distribución.

Artículo 4.55.- Condiciones de los trasteros independientes de las viviendas.

Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas, los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio (portales, galerías, etc.). En caso de viviendas unifamiliares el acceso al trastero se realizará desde el exterior. La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 m. del nivel del suelo del local. La superficie útil del trastero será como máximo el 15% de la superficie útil de la vivienda a la que está adscrito.

Artículo 4.56.- Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes.

1. 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.

2. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos anteriores, pero sin que sean de obligado cumplimiento.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS PIEZAS HABITABLES.

Artículo 4.57.- Pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- a) Dar sobre una vía o espacio libre público
- b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondiente en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 4.58.- Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y disponga de las correspondientes barreras antihumedad.

Artículo 4.59.- Patios de luces.

Se entenderá por patio, el espacio no edificado situado dentro de volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio, o a crear en el interior espacios libres privados.

Artículo 4.60.- Clases de patios

A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

l) Patio de manzana. Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir

un círculo de 30 m. de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

II) Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m., o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de $H \times H$ siendo H la altura mayor de las edificaciones.

III) Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.

IV) Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

V) Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m. y cumplirá la dimensión mínima de 9 m², pudiendo inscribirse un círculo de 3 metros de diámetro, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

VI) Patinillo. Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a 1/5 de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 m.

VII) Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Artículo 4.61.- Construcciones en los patios.

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrolle las Normas Subsidiarias podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

Artículo 4.62.- Cubrición de patios.

1. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

2. Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual o superior al veinte por ciento (20%) de la del patio de dimensiones mínimas que cumplan las condiciones del artículo anterior.

Artículo 4.63.- Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts).

1. Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores.

2. Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que los conductos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm² y ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará por un aspirador estático. Están regulados por la Orden del M^o de la Gobernación de 22 de febrero de 1.968 para Shunts y ventilación de escaleras y las Normas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

3. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamientos de aire, escaleras, despensa y garaje. Tanto las de despensas como las de garajes, calefacción y acondicionamiento de aire sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Artículo 4.64.- Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias.

1. En función del tipo de patio, definido en el apartado precedente de estas Normas Regulatoras de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

- a) Patio de manzana. Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándoseles interiores y admitiéndose como tales.
- b) Patio de parcela y Patio tradicional. Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia, y los alojamientos completos en las condiciones del artículo 3.15. Aquellos alojamientos cuya mayor estancia se ventile e ilumine desde un patio de parcela se considera interior y como tal se admite.
- c) Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias.
- d) Patio de ventilación. Podrán ventilar a través de él todas las dependencias con excepción de sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.
- e) Patinillo. Podrán ventilar a través de él los baños, aseos y despensas o trasteros.

- f) 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.

2. Dimensiones mínimas de huecos de ventilación. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una sexta parte (1/6) de la superficie útil de la misma. Se exceptúan los alojamientos de propiedad vertical, en las que se admite la posibilidad de iluminación y ventilación de los dormitorios a través de galería, que no podrá servir de dormitorio, y que tendrá hueco al exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada. El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio (1/3) de la de aquél, y la anchura máxima de la galería será de 2,00 m. en todo el frente del dormitorio. Se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc. Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina.

3. Orientaciones: se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el sur y el mayor número de dormitorios deberán orientarse hacia los cuadrantes del sur y del este.

4. Tendido de ropa: en todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 4.65.- Definición.

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

Artículo 4.66.- Aplicación.

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

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

Artículo 4.67.- Dotación de agua.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La continuidad en el servicio; cuando exista discontinuidad en el abastecimiento se garantizará por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.
- b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a 10 m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.
- c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.
- d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.
- e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a si misma los encuentros con otros elementos constructivos

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

Artículo 4.68.- Red de saneamiento.

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

2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios se realizará según normas municipales o de la compañía suministradora.

Artículo 4.69.- Dotación de energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 4.70.- Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

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

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo uno con cincuenta (1 ,50) metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.

4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 4.71.- Instalaciones de Calefacción y Acondicionamiento de Aire.

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

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

3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación del aire.

4. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

5. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Artículo 4.72.- Instalaciones de telefonía, radio y televisión.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

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

4. Se recomienda el cumplimiento de las normas tecnológicas correspondientes.

5. Queda especialmente prohibido la instalación de antenas de telefonía móvil en suelo clasificado como urbano o urbanizable. La ubicación de las mismas, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.62, deberá realizarse en Suelo No Urbanizable Común de Grado B.

Artículo 4.73.- Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Artículo 4.74.- Aparatos elevadores.

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez con setenta y cinco (10,75) metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios en los que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

2. Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta bajo no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la entrada del edificio.

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

4. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y Disposiciones Complementarias.

CAPÍTULO SEXTO. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 4.75.- Definición.

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

Artículo 4.76.- Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

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

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Artículo 4.77.- Protección contra incendios.

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación: "Condiciones de protección contra Incendio en los Edificios" (NBE-CPI-96) y sus anexos y cuantas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango.

2. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento unas condiciones correctas de seguridad para si misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 4.78.- Protección contra el rayo

Se exigirá la instalación de pararrayos en un edificio cuando esté localizada en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien cuando por su destino existan riesgos de acciones por rayos.

Artículo 4.79.- Protección en antepechos y barandillas.

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de 0,95 de altura o barandilla de un (1) metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5) centímetros y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) centímetros.

Artículo 4.80.- Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura, conforme al R.E.B.T.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Artículo 4.81.- Acceso a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un octavo (1/ 8) de su perímetro, con un mínimo de cuatro (4) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso y en cualquier otro edificio de uso colectivo será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

2. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 4.82.- Señalización de edificios.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

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

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

Artículo 4.83.- Puerta de acceso o portal.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

3. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 m de luz.

4. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de la finca.

5. En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en su fachada, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Artículo 4.84.- Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios, los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se le da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
- b) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 4.85.- Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni tener desarrollos que incumplan la norma básica de la edificación NBE-CPI-96. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente

privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciocho (18) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será no mayor de ciento ochenta y cinco milímetros (185 mm), y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros. La altura mínima de pasamanos de escalera será de 0,90 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura de rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central deberá quedar libre en toda su altura, pudiendo inscribirse en el mismo un círculo de diámetro igual a uno con diez (1.10) metros.

5.- Las escaleras de sótano, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- b) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
- c) El ancho de cada tramo será como mínimo de un metro.
- d) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera prohibiéndose los peldaños compensados.

Artículo 4.86.- Rampas.

Cuando la diferencia de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán una pendiente máxima del 12% si su longitud no supera 3 m y del 8% en caso contrario. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura se podrá reducir hasta los cincuenta (50) cm y tener una pendiente máxima del dieciséis por ciento. (16%)

Artículo 4.87.- Supresión de Barreras Arquitectónicas

En todos los edificios será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, referente a Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliere.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 4.88.- Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la localización de las plazas adicionales, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil de uso principal y de los usos preciso para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

5. Asimismo y previo informe de los servicios técnicos municipales, en los edificios de nueva planta en que se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que exista dotación suficiente de plazas de aparcamiento en los espacios exteriores de uso público.
- b) Que por la naturaleza del edificio no sea precisa dicha dotación.
- c) Que la solución al aparcamiento implique una superficie por plaza de más de 30 m².

Por otra parte, el número de plazas podrá disminuirse o sustituirse por plazas de aparcamiento de vehículos de dos ruedas, si para la obtención del número exigido se tuviese que recurrir a nuevas plantas de sótano o a soluciones desproporcionadas.

Artículo 4.89.- Soluciones para la dotación de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En un espacio libre de edificación.
- b) En un espacio edificado, se denominará garaje.

Artículo 4.90.- Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una proporción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

<u>Tipo de Vehículo</u>	<u>Longitud (m)</u>	<u>Latitud (m)</u>
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima del garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 4.91.- Accesos a los garajes.

1. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.

2. Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

3. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados podrán también servir para dar entrada a locales con lisos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículo y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

4. Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados el acceso, en cualquier caso deberá tener una anchura no inferior a seis (6) metros, o dos accesos independientes, uno de entrada otro de salida, con la anchura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros.

5. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

6. Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

7. Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las de anexo G "Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento" de la NBE-CPI-96, así como las prescripciones impuestas en el R.E.B.T.

Artículo 4.92.- Altura libre de piso.

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.

Artículo 4.93.- Condiciones constructivas.

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica NBECPI-96 y sus anexos.

2. En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema' eficaz de separación de grasas y lodos que no será necesario en garajes individuales.

Artículo 4.94.- Aparcamiento en los espacios libres privados.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.

2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3. Los garajes-aparcamientos bajo la rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 4.95.- Definición y Ámbito

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

Artículo 4.96- Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición,

materiales, color y detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión.

2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.

3. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle realizarán estudios del impacto de la actuación, analizando sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.
- c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
- d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

Artículo 4.97- Fachadas

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.

2. Se habrán de tener en cuenta las condiciones establecidas para los elementos y materiales que le afecten.

3. Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta, en su caso.

Artículo 4.98.- Materiales de fachada

1. Se emplearán materiales de buena calidad, quedando proscritos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

2. La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.

3. El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

4. No se permitirá la utilización en fachada de materiales no apropiados tales como terrazos, azulejos, plaquetas, etc., si bien en aquellas barriadas donde precisamente la utilización de ellos es característica de la arquitectura marginal, se consentirá su utilización siempre que se haga constar en la licencia, el tipo y calidad del material y sea informado positivamente por los Servicios Técnicos.

Artículo 4.99.- Modificación de fachada.

1. Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.

2. De acuerdo con ello, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones según un proyecto técnico del conjunto de la fachada presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

3. En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 4.100.- Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

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

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

4. Queda expresamente prohibida la instalación de aparatos de acondicionamiento de aire o refrigeración en las fachadas de los edificios catalogados, salvo que incorporados a los huecos de las ventanas, balcones o cierres queden ocultos por elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.).

Artículo 4.101.- Cubiertas.

1. En general serán de teja, pudiendo admitirse en algunas edificaciones nuevas, soluciones con terrazas, como vendrá especificado en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado.

Artículo 4.102.- Medianerías.

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

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

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

4. Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios de la casa más alta de las dos colindantes.

5. Las medianerías vistas, fachadas ciegas y fachadas traseras, tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales.

Artículo 4.103.- Cuerpos salientes.

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

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Salvo que las normas de zona, dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del ocho por ciento (8 %) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.

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

Artículo 4.104.- Elementos salientes.

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

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

- a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
- b) Se admiten los elementos salientes en planta baja, de instalaciones, de composición y ornato o de ventanales tradicionales, en las condiciones del artículo 4.46 siempre que den frente a calle de ancho no inferior a seis metros ni sobresalga más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada.
- c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, con los mismos criterios de aplicación que para los cuerpos salientes cuando se trate de aleros o viseras.
- d) En todo caso, el saliente máximo de cornisa será de treinta (30) cm sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 4.105.- Marquesinas.

1. Sólo se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera, será superior a los 3 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 2/3 del ancho de la misma, siendo el vuelo máximo de 30 cm.

3. El canto no será superior a 12 cm. y no goteará a la acera.

Artículo 4.106.- Toldos.

1. Los toldos móviles se podrán colocar sobre los huecos de planta baja sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera será de 2,25 m., pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2 m., debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 40 cm.

3. Se prohibirán elementos fijos que realicen funciones similares a los toldos, como cubriciones permanentes con chapas de fibrocemento, fibra de vidrio, metálicas o plásticas.

4. Los toldos que complementen actividades exteriores de bares, restaurantes y otras instalaciones, además de lo anterior, deberán ser objeto de estudio específico, mediante documentación gráfica en la que se represente su proyección en planta, en función de garantizar un paso mínimo recto de 100 cm para uso de viandantes, una separación suficiente al arbolado y mobiliario urbano, y el número máximo de mesas o veladores que contenga.

Artículo 4.107.- Anuncios.

1. Con independencia de lo señalado en las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios, los anuncios se dispondrán tanto en tamaño como en su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.

2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,50 m. con un vuelo inferior a 0,60.

3. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y en especial de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

4. Muestras:

- Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.
- Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:
 - a) Quedan prohibidos los anuncios en tela, plástico, pinturas y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
 - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,50 podrán situarse en las jambas.
 - c) En los edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

- d) Se prohíben expresamente las muestras luminosas en la zona residencial casco antiguo

5. Banderines:

- Se entienden por tales los anuncios perpendiculares al plano de fachada.
- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los toldos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas. Su colocación se limitará exclusivamente a la planta baja de los edificios.
- En los edificios de uso exclusivo comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.
- Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio. Éstos quedan prohibidos en el casco histórico delimitado en las Normas Subsidiarias.

Artículo 4.108.- Portadas, escaparates y vitrinas.

1. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. En los edificios que no sean de edificación comercial, sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachadas correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

2. Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

3. No se autorizará vitrina y escaparates, en planta baja, que no guarden relación estética y de composición con el resto del edificio. El ancho de los huecos de los escaparates no será superior a tres metros, y en cualquier caso la suma de la anchura de todos los huecos, incluidas las puertas de acceso, será inferior a 2/3 de la longitud de fachada.

4. En las plantas bajas alineadas a vial el máximo sobresaliente será de 10 cm. en aceras de anchura mayor de 1 m. y de 5 cm. en los de dimensión inferior.

Artículo 4.109.- Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

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

- a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes

con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

- b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal.

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

4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

5. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

6. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo queda absorbido por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

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

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

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

Artículo 4.110.- Consideración del entorno.

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

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

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

Artículo 4.111.- Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

TÍTULO SEGUNDO: NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 4.112 .- Ámbito de Aplicación.

Las presentes Normas Técnicas para la ejecución de obras de urbanización serán de obligado cumplimiento en todas las obras que se ejecuten como desarrollo de las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias. Es decir, serán tenidas en cuenta en la urbanización del suelo clasificado como urbanizable así como en aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano que precisen la ejecución de un Proyecto de Urbanización. También serán tenidas en cuenta en aquellos proyectos de obras ordinarias en suelo urbano ligados o no a actuaciones urbanísticas previstas en las Normas Subsidiarias.

Artículo 4.113 .- Vinculación.

Las presentes Normas Técnicas vinculan tanto a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros organismos públicos que puedan actuar en el Municipio.

Artículo 4.114 .- Contenido.

1. Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario y a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios análogos) y definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.

2. En la redacción de proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en el Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, sobre "Normas Técnicas para accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía".

3. No serán de aplicación estas Normas Técnicas Generales a aquellas actuaciones urbanísticas para las que expresamente las Normas Subsidiarias asigne unas condiciones de urbanización de inferior categoría.

4. En estos casos será el Ayuntamiento quien determine las condiciones de urbanización que deban ser exigidas, (según el proceso de gestión que corresponda) que en todo caso no deberán ser menos rigurosas que las Normas Técnicas Mínimas fijadas en el Capítulo VI de este Título.

CAPÍTULO SEGUNDO: URBANIZACIÓN DEL VIARIO.

Artículo 4.115.- Dimensiones y características de las aceras.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento veinte (120) centímetros; siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer. No obstante, atendiendo a la especial configuración de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros. Cuando estos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente al de " calle de circulación compartida" donde se evitará la impresión de separación entre calzada y acera.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos de recogida de aguas pluviales.
- b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública, con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuella de diecisiete (17) centímetros.

Artículo 4.116.- Condiciones de diseño del viario.

1. Las autopistas, carreteras y los elementos de la red principal cuya traza discurre por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado o Autonómica y cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento.

2. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación de las Normas Subsidiarias, habrá de atenerse al resto de los criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada. La existencia de bulevares es asimismo vinculante.

3. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

- a) Aceras, los establecidos en el artículo 4.115 apartado primero.
- b) Calzadas:
 - Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En la Red Principal, si las hubiera, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos veinte (220) centímetros.
 - Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías y carreteras, y con una sección mínima recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en la Red Principal y trescientos (300) centímetros en la Red Secundaria, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y mejor organización de tráfico en cada uno de los tipos de vías.

Artículo 4.117.- Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo de altura cero catorce (0,14) metros. A tales efectos,

se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc. El pavimento tendrá variación de color y textura en las esquinas, paradas de autobuses y posibles obstrucciones.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las protecciones de alcorques, las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

5. En los pasos de peatones se dispondrán rampas en las aceras para acceder a la calzada, y reservas de espacio suficiente en las medianas, si existieran, de acuerdo con la normativa de supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 4.118.- Calles de circulación compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación de vehículos, de modo que éstos circulen a la velocidad de los peatones.

Artículo 4.119.- Vías para bicicletas.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso, a las disposiciones municipales.

Artículo 4.120.- Aparcamientos.

1. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento. En particular se preverá una plaza por cada alojamiento o por cada 200 m² de edificación.

2. Las dimensiones mínimas de las celdillas de aparcamiento serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,20 x 4,50 metros.

3. En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 3,80 m.

CAPÍTULO TERCERO. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 4.121.- Urbanización.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integrada a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

2. Las pendientes máximas en paseos serán del diez por ciento (10%).

3. La urbanización de los espacios libres deberá contemplar la red de riego correspondiente para el mantenimiento del arbolado y jardinería, que se justificará en función de las características y tipo del espacio libre. La dotación mínima de agua será de veinte (20) metros cúbicos por hectárea.

Artículo 4.122.- Mobiliario urbano.

1. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinticinco (125) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con sillas de ruedas.

2. Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

3. Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.

CAPÍTULO CUARTO. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

SECCIÓN PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Artículo 4.123.- Normalización de elementos.

A efectos de normalización de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, el Ayuntamiento establecerá las permitidas y sus condiciones en un Pliego de Condiciones Técnicas Generales, una Normalización de Elementos y unos Cuadros de Precios, cumpliéndose en todo caso las condiciones particulares especificadas por las Entidades Suministradoras de Servicios.

Artículo 4.124.- Dotaciones.

1. En cualquier clase de actuación urbanística, se justificará la disposición de los caudales de agua potable demandados, acreditándose la autorización o concesión correspondiente.

Asimismo, con el fin de garantizar el suministro se dispondrá de la red y elementos accesorios, que incluso, si ello fuera necesario, sobrepasarán los límites de la actuación, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios, suponga. Asimismo se garantizará su conservación, caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

2. Se establece una dotación mínima de 200 litros por habitante y día, recomendándose (al menos a efectos de diseño) una dotación de 250 l/hab/día.

3. En zonas o polígonos industriales la dotación mínima a considerar será de 1 litro/segundo por hectárea bruta.

4. Con carácter indicativo se consideran los siguientes caudales mínimos:

- Riego de calles y zonas transitables:	1,2 l/m ² día
- Centros sociales y comerciales	10,0 l/m ² día
- Zonas verdes y jardines	5,0 l/m ² día
- Polígonos industriales	3,5 l/m ² día

5. En cualquier caso, las dotaciones que se establezcan deberán ajustarse a los límites establecidos en el Anexo I de la Orden Ministerial de 24 de septiembre de 1992 y a lo dispuesto en los arts. 10 y 13 del Plan Hidrológico del Guadalquivir.

6. Cuando las aguas de que se disponga no procedan de la red municipal o su utilización como potables no esté garantizada, se justificará documentalmente su potabilidad mediante la realización de un análisis físico-químico y bacteriológico. Si no reúnen las condiciones mínimas de potabilidad o no son sanitariamente permisibles, no podrán utilizarse esas aguas sin su adecuada corrección o depuración. La cloración será en todo caso previa a la distribución.

7. El agua de abastecimiento en cualquier tipo de actuación deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público según el Real Decreto 1.138/1.990 de 14 de Septiembre, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes, disponiéndose y justificándose las medidas correctoras que en su caso sean procedentes.

Artículo 4.125.- Almacenamiento.

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores de primera residencia o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la demanda prevista para un día.

2. Para actuaciones urbanísticas exteriores de segunda residencia, se tendrá en cuenta el Decreto 3787/1970 de 19 de Diciembre sobre Requisitos mínimos de infraestructura para los Alojamientos Turísticos, donde se establece en concreto que si el suministro procede de red general, la capacidad de almacenamiento será de una a tres veces la demanda diaria en función de la garantía de esa red.

3. Si el suministro no procede de red general la capacidad mínima será de cinco veces la demanda diaria. (Para la determinación de estas capacidades se considerará como mínimo una dotación de 200 l/hab/día).

Artículo 4.126.- Distribución.

1. El diámetro mínimo de las tuberías será de 90 mm. La presión de servicio estará comprendida entre 10 y 60 metros de columna de agua (de 1 a 6 atmósferas). Se colocarán los elementos de valvulería adecuados para el correcto funcionamiento hidrodinámico de la red. Para diámetros inferiores de 250 mm. las válvulas a emplear serán de compuerta con cierre elástico; para diámetros mayores o iguales a 250 mm. serán de mariposa.

2. Se preverá una acometida para cada parcela.

3. Siempre que sea posible, la red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde; en otro caso se adoptará la protección adecuada.

4. Se colocarán bocas de riego suficientes, así como los hidrantes contra incendios que sean necesarios según la normativa vigente.

5. El dimensionamiento de las redes tendrá en cuenta la afección de áreas conexas cuyas redes deban ser integradas en un conjunto urbano con las primeras.

SECCIÓN SEGUNDA. SANEAMIENTO

Artículo 4.127.- Redes de alcantarillado.

1. Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores en base a los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo de 20 cm. (30 cm. en sistemas unitarios). Se recomienda un mínimo general de 30 cm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas.

El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a cauce público o a red general que sea igualmente de previsión separativa. En caso contrario la red será unitaria permitiéndose la instalación de aliviaderos de aguas pluviales convenientemente diseñados.

En áreas de baja densidad de edificación la red de drenaje de aguas pluviales, previa justificación, podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

La red de saneamiento de aguas pluviales se dimensionará períodos de retorno mínimos de 10 años, que deberá aumentarse a 25 años si por la localización de la actuación son previsibles serios daños por avenidas.

2. Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,5 y 4 m/seg. Para los de hormigón y 0.6 y 5 m/seg. para los de PVC.

3. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 50 m.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,2 metros. Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

4. Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, éstas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

5. Los imbornales acometerán a pozo con codo (sifón).

6. Se preverá una acometida para cada parcela.

7. Si es posible, el trazado discurrirá bajo acerado o zona verde. En caso de calles de ancho superior a 20 metros (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen. Cuando los colectores discurran por arroyos se protegerán con un dado de hormigón armado.

8. La entidad encargada del mantenimiento y conservación del servicio, procederá periódicamente a la limpieza de pozos, imbornales, etc.; en particular los imbornales se limpiarán antes de la época de lluvias.

Artículo 4.128.- Vertido y depuración.

1. Si el vertido se efectúa a instalaciones existentes, será precisa la autorización de la entidad administradora, la cual determinará la posibilidad de ingerir el caudal previsto, de conformidad con la Ordenanza reguladora de vertidos del Consorcio del Huesna o norma que la sustituya. Cuando por razones de distancia la Estación Depuradora de Aguas Residuales sea técnicamente inviable práctica dicha conexión, se deberá contar con un sistema autónomo homologado de depuración de aguas residuales.

2. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

3. En el caso de sistemas unitarios podrán aliviarse las aguas pluviales siempre que se obtenga una dilución de aguas residuales de 1 a 5.

4. Las actuaciones urbanísticas que no puedan efectuar el vertido en redes urbanas existentes se atenderán a lo siguiente:

a) Densidad igual o inferior a 4 alojamientos/hectárea o parcela mínima de 2.000 m²: dispondrán de un sistema de depuración de vertido que garantice la no contaminación del medio (siempre que contengan exclusivamente alojamientos aislados de propiedad vertical).

b) Densidad inferior a 10 alojamientos/hectárea y hasta un máximo de 10 alojamientos: dispondrán de un sistema de depuración de vertido que garantice la no contaminación del medio (siempre que la actuación pueda considerarse aislada en el territorio).

c) Resto de casos: será obligatoria la depuración mediante oxidación total.

5. Se prohíben los pozos negros y con carácter general las fosas sépticas, cuando el agua pueda conducirse a la red general.

6. Con respecto a los sistemas de depuración individuales o colectivos, podrán utilizarse en los casos señalados siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos.

En cualquier caso, el Consorcio del Huesna deberá aprobar el proyecto y la ejecución de las obras.

7. Será de aplicación en todo caso la legislación sobre Requisitos de Infraestructura de los Alojamientos Turísticos.

8. En cualquier caso la ordenación de los vertidos agrícolas, vertidos líquidos en general, vertidos líquidos industriales, y vertidos líquidos urbanos y mixtos, deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en los artículos 47 a 50 del Plan Hidrológico del Guadalquivir.

SECCIÓN TERCERA. ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 4.129.- Suministro.

1. Todo proyecto de urbanización deberá justificar que se dispone del compromiso de suministro de la empresa suministradora del servicio, la cual debe garantizar la potencia necesaria para cubrir la demanda de energía de los futuros usuarios; pudiendo la empresa suministradora fijar las condiciones técnicas de las obras e instalaciones, así como materiales a emplear.

2. Independientemente de las características técnicas de las conducciones, en redes de Alta y Baja Tensión irán protegidas en un prisma de hormigón.

Artículo 4.130.- Energía eléctrica y alumbrado público.

1. La dotación de mínimo de energía será de 3,3 Kw/alojamiento.

2. Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes valores:

Clases de vías (núcleos)	iluminación
- Acceso exterior y penetración	20 lux
- Viario de distribución	15 lux
- Viario local	10 lux

El incremento umbral del deslumbramiento debe ser inferior al 10%.

Las redes de alumbrado público serán siempre subterráneas, e irán hormigonadas con profundidad mínima (desde arista superior del prisma hasta el pavimento terminado) de 0,4 metros, controladas en cabecera de línea por estabilizadores reductores de tensión.

3. En urbanizaciones exteriores o no conexas con los núcleos, el nivel de iluminación, para cada clase de vía, podrá disminuirse en 5 lux según los límites anteriores no pudiendo adoptarse en viario de tráfico rodado valores de la iluminación inferior a 10 lux. En todos los casos el nivel de iluminación del viario peatonal será igual o superior a 5 lux.

4. En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia.

5. En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 2000 m², no será preciso alcanzar los niveles y calidades de iluminación anteriores. No obstante se exigirá como mínimo

un punto de luz a pie de parcela, pudiendo proceder su energía de la instalación de B.T. de la parcela.

Artículo 4.131.- Redes y centros de transformación.

1. Las líneas de Alta y Media Tensión serán subterráneas.

Irán alojadas en un prisma de hormigón, siendo sus profundidades mínimas (desde arista superior del prisma al pavimento terminado) las que se indican a continuación:

- Calzada	1,0 m
- Acera	0,8 m.

2. Las casetas de centros de transformación que se construyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas.

3. Las líneas de Baja Tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas.

Irán alojadas en un prisma de hormigón, siendo sus profundidades mínimas (desde arista superior del prisma al pavimento terminado) las que se indican a continuación:

- Calzada	0,7 m
- Acera	0,6 m.

SECCION CUARTA. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

Artículo 4.132.- Residuos sólidos urbanos.

1. El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas, que en todo caso se conducirán al vertedero municipal.

2. Se prohíbe el vertido incontrolado.

SECCIÓN QUINTA. OTRAS REDES.

Artículo 4.133.- Otras redes.

Cuando procedan otras instalaciones, tales como teléfono, etc., en el planeamiento de detalle se especificarán las condiciones concretas que han de cumplirse en cada caso.

CAPÍTULO QUINTO. NORMAS TÉCNICAS MÍNIMAS.

Artículo 4.134.- Condiciones.

Las condiciones mínimas de urbanización a exigir a aquellas actuaciones para las que así lo determinen las Normas Subsidiarias son las establecidas en los artículos siguientes:

Artículo 4.135.- Red Viaria.

Los viales permitirán el acceso al tráfico rodado a todas las parcelas. La anchura de los mismos, medida entre límites de parcela o cerramientos no será inferior a 5 m. Los citados viales estarán adecuadamente explanados, drenados y afirmados.

Artículo 4.136 .- Suministro de agua.

El agua destinada a consumo humano será potable o sanitariamente permisible, debiendo disponerse de una cantidad no inferior a 500 litros por alojamiento y día, independientemente de otras aguas que puedan utilizarse para otros usos. La fuente de suministro, caso de no ser alguna conducción municipal, deberá estar legalizada ante la Administración competente.

Artículo 4.137.- Aguas residuales.

1. Serán eliminados los pozos negros existentes, disponiéndose una red de colectores a los que se verterán las aguas residuales y realizándose el vertido final a un sistema de depuración colectivo para el cual se garantizará su mantenimiento y limpieza periódica.

2. En todo caso deberá garantizarse que el sistema elegido no es causa de riesgo de contaminación de acuíferos.

Artículo 4.138.- Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Este suministro se efectuará de acuerdo con las especificaciones técnicas vigentes. Todas las conducciones eléctricas serán subterráneas.

Artículo 4.139.- Residuos sólidos urbanos

Se prohíbe el vertido directo de basuras. Habrá pues que disponer un contenedor en lugar adecuado para depositar en él las que se produzcan, para que puedan ser recogidas posteriormente. Se cumplirá lo especificado en el Reglamento de Residuos vigente.

TÍTULO CUARTO. NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 4.140 .- Definición y Tipos.

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística, (en adelante sistemas), son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

- a) Sistemas Generales: Son el conjunto de elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio cuyo ámbito de utilización se ejerce a escala municipal o superior y, en particular, se refieren a comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras básicas del territorio.
- b) b) Sistemas Locales: Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura y al denominado "equipo público" constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 4.141 .- Sistemas y titularidad jurídica del suelo

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el artículo 132 de la Ley del Suelo.

2. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita, o por cualquier otro título, son de dominio público.

3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de incluso el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en estas Normas Subsidiarias.

Artículo 4.142 .- Obtención de los Sistemas Generales.

1. Los suelos que pudieran ser adscritos por las Normas Subsidiarias a Sistemas Generales se obtendrán para uso y dominio público bien mediante su cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento o bien mediante expropiación. Por regla general procederá el primer supuesto con los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable, compensándose al propietario de dichos terrenos a través de la institución del aprovechamiento tipo.

2. Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que a la aprobación de estas Normas Subsidiarias sean de dominio y uso público.

Artículo 4.143 .- Obtención de los Sistemas Locales.

1. Los suelos adscritos a Sistema Local de Planes Parciales en suelo urbanizable y de Unidades de Ejecución en suelo urbano serán de cesión obligatoria y gratuita.

2. Los suelos de Sistemas Locales comprendidos en Actuaciones Aisladas en suelo urbano pasarán a uso y dominio público mediante el sistema de expropiación, pudiéndose repercutir su costo, si como consecuencia de ella resultaran fincas o sectores especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Artículo 4.144.- Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales.

1. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de los Planes Especiales.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias, todos los Sistemas Generales no existentes a la entrada en vigor de la misma o incluso de redacción de Planes Especiales se adecuarán a estas Normas, a excepción de los que, por encontrarse sobre suelo urbanizable, puedan ser incluidos en Planes Parciales.

3. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento en los ya existentes, serán preceptiva la concesión de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 4.145.- Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales.

1. Podrán ejecutarse, en general y una vez obtenida la titularidad, por el Organismo que haya de ostentarla, directamente, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes de estas Normas Subsidiarias o de los Planes Parciales, de los que provengan.

2. Se exceptúan los casos para los que se determine la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de los Polígonos o Unidades de Ejecución.

3. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 4.146.- Clasificación de los Sistemas

Se podrán dividir los Sistemas en:

- a) Sistema Viario
 - 1) Sistema General Viario (SGV)
 - 2) Sistema Local Viario (SLV)
- b) Sistema de Equipamiento Comunitario
 - 1) Sistema General de Equipamiento (SGE)
 - 2) Sistema Local de Equipamiento (SLE)
- c) Sistema de Áreas Libres
 - 1) Sistema General de Áreas Libres (SGAL)
 - 2) Sistema Local de Áreas Libres (SLAL)
- d) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas
 - 1) Sistema General de Infraestructuras (SGI)
 - 2) Sistema Local de Infraestructuras (SLI)

CAPÍTULO SEGUNDO. SISTEMA VIARIO.

Artículo 4.147.- Definición y Tipos

1. Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Regulatoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.

2. Está constituido por el Sistema General Viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

SECCIÓN PRIMERA. SISTEMA GENERAL VIARIO.

Artículo 4.148.- Sistema General Viario (SGV). Definición y Tipos.

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en el Plano de Información. Infraestructuras Territoriales y Plano de Ordenación. Afecciones Sectoriales.

2. Los tipos y vías establecidos en estas Normas Subsidiarias en atención a la función y servicios que prestan, son los siguientes:

- a) Carreteras principales: son fundamentalmente las Carreteras del Estado y de la Junta de Andalucía que estructuran el sistema viario a nivel regional.
- b) Carreteras secundarias: son el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.
- c) Caminos principales: son los que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.
- d) Caminos secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos, aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.
- e) Vías pecuarias: sistema que recoge la antigua red de caminos ganaderos que posibilita la transhumancia a través de suelo público.

Artículo 4.149.- Desarrollo y programación del SGV.

Se redactarán Planes Especiales para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación, pertenecientes a dicho Sistema sin perjuicio de los que se formulen independientemente de los mismos.

Artículo 4.150.- Condiciones de Uso del SGV.

1. En general sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, tales como estaciones de servicio, instalaciones de mantenimiento, almacenes de maquinaria y estaciones de autobuses, así como aparcamiento al aire libre. En cualquier caso estos usos se establecerán de acuerdo con la normativa propia del Organismo que ostente su

dominio y en los de nueva creación de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento que los desarrolle.

2. En aquellos elementos bajo dominio del Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

Artículo 4.151.- Urbanización del SGV.

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla.

2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

Artículo 4.152.- Condiciones de Edificación ligadas al SGV.

1. Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Organismo que ostente el dominio, en el caso de que sea el Ayuntamiento serán definidas en cada caso por la Oficina Técnica Municipal.

2. Las instalaciones que se permiten con carácter permanente se ajustarán, en el suelo urbano, a los siguientes parámetros:

a) Estación de servicio:

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 20%.

Altura máxima: 1 planta.

Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Estación de autobuses:

Tipo de edificación: Alineada a vial en parcela exenta.

Ocupación máxima: 100%.

Altura máxima: 2 plantas.

c) Almacenes de maquinaria y mantenimiento:

Tipo de edificación: Alineada a vial.

Ocupación máxima: 80%.

Altura máxima: 2 plantas.

Retranqueo obligatorio: Se retranquearán obligatoriamente de la vía principal 5,00 metros.

Artículo 4.153 .- Zonas de protección del SGV.

1. Se definen a continuación, para todos los elementos, existentes o de nueva ordenación, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a cada uno de ellos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbanizable serán fijadas por los respectivos Planes Parciales que desarrollen estas Normas Subsidiarias, y en suelo urbano, por la normativa correspondiente del mismo.

2. A ambos lados de los elementos viarios se establece una faja de terreno de anchura variable, que constituye su zona de protección y comprende, además de la zona de ocupación y dominio público, la zona de servidumbre y la zona de afección, en las cuales no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía.

3. Se define una distancia de edificación medida desde el borde de la calzada, que limita con carácter general la proximidad de las edificaciones a las citadas vías.

4. Con respecto a las carreteras, les será de aplicación la legislación correspondiente.

5. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre (Artículo 78 del Reglamento General de Carreteras) por lo que a carreteras se refiere y a menos de 5 m. del eje de los caminos.

6. Por lo que se refiere al resto de caminos que no puedan considerarse como carreteras según lo anterior, serán de aplicación las limitaciones de uso y defensa particulares que están establecidas y les sean de aplicación y en su defecto, la zona de protección será de 10 m. medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 8 m. para los caminos secundarios.

7. En las vías Pecuarias, la zona de protección coincide con el dominio público definido en el correspondiente Proyecto de Clasificación. La amplitud de la zona será pues del ancho legal expresado en el Proyecto, salvo las enajenaciones de terrenos sobrantes que se hubiesen efectuado.

Este ancho legal será el siguiente:

Cañadas Reales	75,00 m.
Cordeles	37,50 m.
Veredas	20,89 m.
Coladas	variable (según el Proyecto).

8. Los elementos anexos a estas vías pecuarias tales como descansaderos, abrevaderos y majadas estarán igualmente protegidos en la extensión superficial que señale el citado Proyecto de Clasificación.

9. Para las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, la zona de protección está constituida por la expresamente señalada en los planos y en ellas se prohíbe todo uso que no tenga carácter agrícola incluyéndose en la prohibición cualquier tipo de edificación. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores de este Artículo, en la forma que corresponda.

10. Para todo lo aquí no dispuesto sobre vías pecuarias se estará a las prescripciones de la ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Reglamento que la desarrolla aprobado por Decreto 155/1998, de 25 de junio.

Artículo 4.154 .- Relación Pormenorizada de Vías Pecuarias

De conformidad con la Orden del Ministerio de Agricultura de 9 de octubre de 1963, las vías pecuarias existentes en nuestra localidad son las siguientes:

VÍAS PECUARIAS		
Nº	DENOMINACIÓN	ANCHO LEGAL
2	VEREDA LAS MARISMAS AL CUERVO	20,89 m.
4	VEREDA DEL ALAMILLO A LOS TOLLOS	20,89 m.
7	VEREDA DE LA BERNALA	20,89 m.
10	CAÑADA REAL DE CADIZ A SEVILLA	20,89 m.
15	CAÑADA DE LA DIVISORIA DE LAS VENTAS	20,89 m.

SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMA LOCAL VIARIO.

Artículo 4.155 .- Sistema Local viario (SLV). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En el Plano de Ordenación. Calificación del Suelo, se grafian tanto los elementos existentes como los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable. En este segundo caso las vías señaladas con las secciones mínimas de calzada que se han acotado, constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales.

Artículo 4.156 .- Titularidad y dominio del SLV.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de esta utilización, situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. Si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Artículo 4.157 .- Desarrollo y programación del SLV.

1. En suelo urbano, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación de las Normas Subsidiarias. En suelo urbanizable, serán los Planes Parciales los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución o Actuaciones aisladas en el suelo urbano y a la redacción de Planes Parciales y ejecución de los mismos en suelo urbanizable, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

Artículo 4.158.- Condiciones de Uso del SLV.

El uso exclusivo será el de red viaria. En las áreas peatonales podrán autorizarse los recreativos, socio-cultural y comerciales, previa Licencia Municipal.

Artículo 4.159 .- Urbanización del SLV.

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten en el suelo urbano para la ejecución de los Polígonos de Actuación o, en el suelo urbanizable en ejecución de los Planes Parciales.

2. En todo caso se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 4.160.- Condiciones de edificación del SLV.

Se prohíbe la edificación con carácter permanente. Las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los servicios Técnicos Municipales.

CAPÍTULO TERCERO. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 4.161.- Definición y Tipos.

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez por el Sistema Local correspondiente.

SECCIÓN PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO.

Artículo 4.162.- Sistema general de equipamiento (SGE). Definición.

Constituido por todos los elementos que se grafían en el Plano de Ordenación. Equipamiento y Áreas Libres, de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 4.163 .- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE.

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. Las de los elementos de nueva ordenación será, siempre, pública.

Artículo 4.164 .- Planeamiento y programación del SGE.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y la modificación en su caso de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de estas Normas Subsidiarias, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente del mismo, Planes Especiales por el Organismo que ostente la titularidad.

Artículo 4.165.- Urbanización del SGE.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución

corresponda, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de estas Normas Subsidiarias. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 4.166.- Condiciones de edificación del SGE.

1. Para los elementos del Sistema General de Equipamiento Comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán, igualmente, las normativas específicas y se recomiendan las siguientes condiciones generales de edificación, que tendrán carácter orientativo, adecuándose en cada caso a las características funcionales del tipo de equipamiento, la ocupación, edificabilidad y tipo de edificación:

a) Educativo, sanitario y comercial:
Tipo de Edificación Exenta.
Ocupación máxima: 40%.
Edificabilidad: 1 m²t./m²s.
Altura máxima: 3 plantas.
Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Deportivo:
Tipo de edificación: Exenta.
Ocupación máxima: 10%.
Edificabilidad: 0,20 m²t./m²s.
Altura máxima: 2 plantas.
Separación a linderos: 3,00 metros.

c) Lúdico-recreativo:
Tipo de edificación: Alineada.
Ocupación máxima: 50%.
Edificabilidad: 1 m²t./m²s.
Altura máxima: 3 plantas.

d) Cementerio:
Ocupación máxima: 40%.
Edificabilidad: 0,5 m²t./m²
Altura máxima: 10,00 metros.

3. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

Artículo 4.167.- Zonas de protección del SGE.

1. Solamente se determina protección, sobre suelo no urbanizable, como prohibición de la edificación en los terrenos colindantes a los cementerios.

2. Dicha prohibición afecta a los terrenos situados a distancia menor de 500 m. del perímetro exterior de dicha instalación (artículo 50 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria). Se exceptúan de la prohibición las edificaciones directamente ligadas al uso agrícola, tales como almacenes, graneros, o de uso similar.

SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO.

Artículo 4.168.- Sistema Local de equipamiento comunitario (SLE). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en el Plano de Ordenación. Equipamiento y Áreas Libres, de estas Normas Subsidiarias, que se completarán con los de los Planes Parciales que las desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por estas Normas Subsidiarias lo son a fin de ser incluidos en Polígonos de Actuación o Actuaciones Aisladas que posibiliten su obtención. También se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 4.169.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE.

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

Artículo 4.170.- Planeamiento y programación del SLE.

1. Ningún elemento del Sistema Local de Equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas, y en suelo urbanizable, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondiente Planes Parciales.

Artículo 4.171 .- Condiciones de Uso del SLE.

1. En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Parciales que los determinan.

Artículo 4.172.- Urbanización del SLE.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de estas Normas Subsidiarias. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 4.173 .- Condiciones de Edificación del SLE.

1. Para las instalaciones existentes o de nueva creación en suelo urbano regirán los parámetros de la zona en que se enclaven, siéndoles de aplicación la Ordenanza correspondiente de aquella, pudiéndose aumentar, si fuera preciso, la ocupación de la parcela e incluso la altura, si se trata de parcela exenta, en una planta.

2. Aquellas que provengan de su determinación por Planes Especiales en suelo urbano, o Parciales en suelo urbanizable, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismos.

CAPÍTULO CUARTO. SISTEMA DE ÁREAS LIBRES.

Artículo 4.174.- Definición y Tipos.

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.

2. Está constituido por el Sistema General de Áreas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).

SECCIÓN PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES.

Artículo 4.175.- Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición.

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en el Plano de Ordenación. Equipamientos y Áreas Libres, de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 4.176 .- Planeamiento y programación del SGAL.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y la modificación, en su caso, de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de estas Normas Subsidiarias, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de la misma, los Planes Especiales correspondientes.

Artículo 4.177.- Condiciones de Uso del SGAL.

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente sobre ellos.

2. En el caso de Parque, el uso dominante es el de conservación de especies arbóreas, y como complementarios el recreativo, sanitario, deportivo, cultural y de aparcamientos. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, urbano y zoológico.

3. En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales, y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamientos.

4. En todas ellas sólo se admitirán, además de éstos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por

la que se regirá cada uno de ellos, con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

Artículo 4.178.- Urbanización del SGAL.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de estas Normas Subsidiarias. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 4.179.- Condiciones de Edificación del SGAL

1. En los Parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m²t./m²s. medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan, sin que ello suponga modificación de las Normas Subsidiarias.

SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES.

Artículo 4.180.- Sistema Local de áreas libres (SLAL). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en el Plano de Ordenación. Equipamiento y Áreas Libres, de estas Normas Subsidiarias que se completarán con los de los Planes Parciales que la desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por estas Normas Subsidiarias lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas que posibiliten su obtención.

Artículo 4.181 .- Titularidad y dominio del SLAL.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Se admite la titularidad privada en los espacios grafíados como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 4.182.- Planeamiento y programación del SLAL.

1. Ningún elemento del Sistema Local de Áreas Libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas, y en suelo urbanizable, en los casos en que se determine para su ejecución y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 4.183.- Condiciones de Uso del SLAL.

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse sobre aquellos.

2. El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamiento, siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.

3. En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición.

4. Sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

Artículo 4.184.- Condiciones de Edificación del SLAL.

1. En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m²/m²s., medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrá en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

CAPÍTULO QUINTO. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS.

Artículo 4.185.- Definición y Tipos.

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Eliminación de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio telefónico y telegráfico.
- f) Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas y complementado por el Local correspondiente.

SECCIÓN PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS.

Artículo 4.186.- Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas (SGI). Definición.

Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían los más importantes en los planos de Ordenación: Red de Abastecimiento. Red de Saneamiento y Red de Alta, de estas Normas Subsidiarias y se refieren en particular a:

- a) Abastecimiento de agua:
Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.
- b) Saneamiento:
Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.
- c) Eliminación de residuos sólidos:
Vertedero de basuras y centros de tratamiento.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica:
Centros de producción, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (Más de 5 Kv.) y centros de transformación.
- e) Servicio telefónico y telegráfico:
Centrales de servicio y redes principales de distribución.
- f) Alumbrado público:
Asociado a las vías interurbanas y urbanas, que constituyen Sistema General Viario, así como a los restantes Sistemas Generales.

Artículo 4.187.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI.

La titularidad y dominio corresponderá al organismo ó entidad que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Artículo 4.188.- Planeamiento y programación del SGI.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y de las modificaciones de los existentes, en su caso, se determina la redacción de los Planes Especiales necesarios.

Artículo 4.189.- Condiciones de Uso del SGI.

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 4.190.- Urbanización y edificación del SGI.

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, con

arreglo, en todo caso, a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencias Municipales.

Artículo 4.191 .- Zonas de protección del SGI.

Se definen a continuación, para algunos de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbano y urbanizable serán fijadas por las respectivas normativas de estas Normas Subsidiarias o de los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen.

A) Captaciones de agua potable:

- a) Será de aplicación la ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986 y demás legislación conexas vigentes, además del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto 24/4/1.961 de 30 de Noviembre) y la Instrucción para su aplicación (O.M. de 15 de Marzo de 1.963) y otras disposiciones vigentes.
- b) Sin perjuicio de las servidumbres que en cada caso correspondan o que pueda imponer el Organismo competente, las actuaciones de cualquier circunstancia no podrán afectar al curso, cantidad o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración.
- c) Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos de basura que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.
- d) La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo administrador.

B) Conducciones de agua potable.

- a) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas y Reglamento anteriormente citados.
- b) El Organismo administrador de la conducción establecerá las servidumbres y limitaciones precisas, pero en lo que a edificación se refiere, ésta no se situará a distancia inferior a 5 m. al eje del sistema (no obstante esta prescripción podrá ser recurrible ante el Organismo administrador, en atención a circunstancias especiales, el cual actuará en consecuencia) y en cualquier caso los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.
- c) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere este párrafo sin autorización de la administración competente.
- d) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones, así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc.) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m. se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

C) Instalaciones de saneamiento.

- a) Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir serán protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.
 - b) Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. además de los vertederos municipales de residuos sólidos (denominados expresamente SGE).
 - c) En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m. y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de 2 Km. de núcleos urbanos y a más de 500 m. de carreteras.
- D) Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión.
- a) Será de aplicación la Ley 10/1.966 de 18 de Marzo sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas y el Reglamento de líneas eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3151/1.968 de 28 de Noviembre) y demás disposiciones complementarias vigentes.
 - b) En particular, la distancia mínima de edificación a punto en tensión, en las condiciones más desfavorables será la resultante de aplicar la fórmula $3,3 + V/100$ si hay accesibilidad a personas y $3,3 + V/150$ si no la hay con mínimos de 5 m. y 4 m. respectivamente, siendo V la tensión en kilovoltios. Las distancias citadas se mantendrán en la proyección vertical del punto en tensión al elemento edificado.
- E) Instalaciones de Combustibles.
- a) Con carácter general, será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y su Instrucción complementaria cuyas normas de protección se entienden en sentido contrario, es decir de protección de otros usos con respecto de ellas, en todos aquellos usos y actividades que no estén contemplados en la ley 7/1994 de Protección Ambiental en Andalucía y su desarrollo reglamentario.
 - b) Además serán de aplicación el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1.973 de 26 de Octubre), Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos (O.M. de 18 de Noviembre de 1.974) e Instrucciones complementarias.
 - c) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.
 - d) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.
 - e) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de 10,00 m. al eje del sistema como mínimo.

SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS.

Artículo 4.192.- Sistema Local de Infraestructuras Urbanísticas (SLI). Definición.

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafian en los planos de Ordenación: Red de Abastecimiento. Red de Saneamiento y Red de Alta, de estas Normas Subsidiarias, o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Parciales que lo desarrollen, y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Abastecimiento de energía eléctrica en Alta o Baja Tensión.
- d) Alumbrado público.
- e) Abastecimiento de combustibles gaseosos.
- f) Redes del servicio telefónico.

2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano, directamente por estas Normas Subsidiarias a través de su inclusión en Polígonos o Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas o bien serán propuestos por los Planes Parciales en suelo urbanizable.

Artículo 4.193 .- Titularidad y dominio del SLI.

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo ó entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b, y d del artículo anterior).

2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las reglamentarias Entidades de Conservación.

Artículo 4.194.- Planeamiento y programación del SLI.

1. Las figuras de planeamiento que desarrollan estas Normas Subsidiarias serán los Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución en Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas; y en suelo urbanizable en los casos en que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondiente Planes Parciales.

Artículo 4.195.- Condiciones de Uso del SLI.

Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine la propia del Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 4.196 .- Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI.

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por estas Normas Subsidiarias o por los Planes Parciales o Especiales que

la desarrollen, con arreglo, en todo caso, a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.