mente a los propietarios y demás interesados directamente afectados.

Tercero: Comunicar el Decreto el Pleno de la Corporación en la primera sesión que se celebre para su conocimiento y dar traslado a los Servicios de Intervención de Fondos, Tesorería y a la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Mairena del Alcor a 6 de noviembre de 2009.—El Presidente, Antonio Casimiro Gavira Moreno.

20W-15467

MAIRENA DEL ALCOR

Doña Patricia Cabello Pilares, Vicesecretaria de la Gerencia Municipal de Urbanismo de esta villa.

Certifico: Que el documento representativo de la aprobación definitiva del Plan Parcial Sector número 8 (S-8) «El Carrascal» de Mairena del Alcor, promovido por don Clemente Cejudo Rodríguez y otros propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del sector que representa más el 50% de su superficie, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria el día 7 de julio de 2009, ha causado inscripción en el Registro Autonómico de Instrumento de Planeamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y en el Régistro Municipal de instrumentos de planeamiento existente en esta Gerencia Municipal de Urbanismo.

Y para que conste y surta efecto, expido la presente certificación, con el visto bueno del señor Vicepresidente Ejecutivo. Mairena del Alcor a 30 de octubre de 2009.—V.º B.º El Vicepresidente Ejecutivo.—La Vicesecretaria, Patricia Cabello Pilares.

RESOLUCIÓN-CERTIFICACIÓN REGISTRAL SOBRE LA INSCRIPCIÓN Y EL DEPÓSITO EN EL REGISTRO AUTONÓMICO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.

Visto el procedimiento iniciado por el Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla), mediante solicitud de inscripción con número de expediente 41-000159/09, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento Plan Parcial «Sector no 8 (S-8) El Carrascal» de Mairena del Alcor (Sevilla), aprobado con fecha 07/07/2009, resultan los siguientes:

Antecedentes:

Primero: El Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla) presentó con fecha 07/09/2009 la solicitud de inscripción del instrumento de referencia acompañada de la documentación exigida por el artículo 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico .

Segundo: El instrumento Plan Parcial «Sector no 8 (S-8) El Carrascal» de Mairena del Alcor (Sevilla) ha sido informado preceptivamente por un órgano competente en materia de urbanismo de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía y está incluido en el ámbito de esta provincia.

Tercero: Tras el análisis de la solicitud y la documentación, el encargado del registro la ha informado favorablemente, con fecha 28/09/2009.

Fundamentos de derecho:

Primero: La solicitud formulada se ajusta a lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículos 3, 7, 8, 14, 20 y 22 del Decreto 2/2004 ya citado, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y demás disposiciones aplicables.

Vistos los preceptos legales citados y demás de aplicación, esta Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en Sevilla, en ejercicio de las competencias atribuidas por el Decreto 2/2004, de 7 de enero,

Resuelve:

Primero: Inscribir y depositar el instrumento Plan Parcial «Sector número 8 (S-8) El Carrascal» de Mairena del Alcor (Sevilla), aprobado con fecha 07/07/2009 en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos asignándole el número de Registro 3776, en la Sección Instrumento de planeamiento del Libro Registro de Mairena del Alcor de esta Unidad Registral de Sevilla, a los efectos previstos en el artículo 21 del Decreto 2/2004, habilitando al órgano competente para disponer su publicación, en la forma prevista en el artículo 41 de la Ley 7/2002.

Segundo: Instar al Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla) a la publicación del instrumento Plan Parcial «Sector número 8 (S-8) El Carrascal» de Mairena del Alcor (Sevilla), aprobado con fecha 07/07/2009 en el boletín oficial correspondiente y a la remisión a esta Unidad Registra I de la certificación administrativa comprensiva de los datos de la citada publicación, en el plazo máximo de dos meses desde la emisión de la presente Resolución.

Notifíquese la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, y contra la que cabe interponer recurso de alzada ante el titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio o ante este Delegado/a Provincial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En Sevilla a 28 de septiembre de 2009.—La Delegada Provincial, Rosario Ayala Valiente.

Don Antonio Casimiro Gavira Moreno, Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor.

Hago saber: que por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 7 de julio de 2009 en el punto 16.º se procedió a la aprobación definitiva del Plan Parcial Sector número 8 (S-8) «El Carrascal», que ha sido redactado por el Sr. Arquitecto Superior don Jesús Vázquez Orrego y visado por el Colegio Oficial de Arquitecto de Sevilla 08/004340-T002 de fecha de 11 de febrero de 2009, y promovido por don Clemente Cejudo Rodríguez y otros propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del sector que representa más del 50% de su superficie.

Por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía se procedió a emitir informe preceptivo de conformidad con el artículo 31.2.c de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía con carácter previo a la aprobación definitiva en fecha 5 de septiembre del 2008.
Expte. SE/510/08, en cumplimiento de las puntualizaciones recogidas en el mismo se procedió a incluir en el documento de aprobación definitiva las siguientes modificaciones que a continuación se señalan que no afectan ni a la ordenación marcada en el Plan Parcial ni a las Ordenanzas Reguladoras del mismo, y que son las siguientes:

— Subsanar deficiencias en cuanto al art. 10 del anexo de Reglamento de Planeamiento que establece que deberá proponer los usos concretos de la reserva de interés público y social, atendiendo a los estándares establecidos, descomponiendo la superficie total de 5.300 m^2 destinada a SIPS en 2.646 m^2 suelo para equipamiento deportivo, 441 m^2 para equi-

pamiento comercial y 1.323 para equipamiento social y que se diferencia en jardines, áreas de juego y recreos de niños.

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 124.3 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), habiéndose procedido previamente al deposito de este acuerdo de aprobación definitiva en el Registro Autonómico de Instrumento de Planeamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía con el número de registro 3776 y en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se procede a la publicación íntegra de las normas contenidas en las Ordenanzas del citado Plan parcial que a continuación se transcriben:

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR NÚM. 8 (S-8) «EL CARRASCAL».

3. ORDENANZAS.

Normas Urbanísticas y Ordenanzas

INTRODUCCIÓN.

El contenido de las siguientes Normas Urbanísticas y Ordenanzas puede dividirse en tres grandes grupos:

a. Los Títulos que establecen los aspectos básicos relativos al carácter del propio Plan Parcial, a su desarrollo, gestión, ejecución y conservación.

b. Los Títulos que contienen las Normas Básicas de todos aquellos aspectos que posteriormente se utilizan para conformar las Ordenanzas de Zona y especialmente los referentes a usos y edificación. Los conceptos y parámetros definidos en éstas Normas son de aplicación general en el ámbito del Plan, salvo cuando las propias Ordenanzas los excepcionan o pormenorizan para conseguir el modelo urbano deseado.

c. El Título que contiene las diferentes Ordenanzas de Zona, que a partir de las definiciones y parámetros previos, establecen las Condiciones Particulares que diferencian y singularizan cada modelo.

En consecuencia, la adecuada aplicación del cuerpo normativo del Plan Parcial, exige contemplar conjuntamente tanto las Normas Básicas, como las Ordenanzas de Zona, asignándoles a cada una el valor relativo establecido en la redacción.

TÍTULO PRELIMINAR: AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN.

Artículo 1. *Objeto y contenido.*

1. El presente Plan parcial tiene por objeto el desarrollo de las NN.SS de Mairena del Alcor para el Sector 8 de suelo urbanizable sectorizado, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito delimitado.

2. Su ámbito territorial es el delimitado en plano de Ordenación correspondiente.

3. El contenido de las presentes Normas se ajustará a las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Vigente y a las específicas para el Suelo Urbanizable recogidas en el Título VIII de las mismas, no pudiendo contener aspectos contradictorios y disconformes con las mismas.

Artículo 2. *Vigencia.*

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. La innovación de la ordenación establecida por el mismo podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la LOUA.

Artículo 3. *Documentación del Plan Parcial, contenido y valor relativo de los mismos.*

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberá aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que Integran el Plan, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

b) Plano de Calificación a escala 1:1.000, que expresa los usos del suelo de los sistemas y las Ordenanzas de aplicación en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1:1.000, que contiene las alineaciones exteriores e interiores, las líneas de edificación, fondos edificables, los retranqueos mínimos y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Esquemas de Infraestructuras a escala 1:1.000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización que podrá ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

e) Plan de Etapas que fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vinculan a los promotores del Plan.

f) Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el artículo 63 del RPU.

g) Las presentes Normas y Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y Condiciones de Uso y edificación del suelo y sus construcciones.

3. Si, a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

TITULO PRIMERO: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 4. *Desarrollo.*

1. En desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle específicamente para:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de red viaria en suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Establecer el trazado local de viario secundario sobre la base del viario principal que establezca el plan de superior jerarquía.

c) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

d) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en cada caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso estas superficies serán inferiores a una parcela y se corresponderán con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a volumetría o aprovechamiento urbanístico, ocupación del suelo, edificabilidad y alturas mínimas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del RPU, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 9ª de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 65 del RPU.

Artículo 5. *Gestión.*

1. La totalidad del Sector constituye una única unidad de ejecución del Plan Parcial, debiéndose desarrollar la actividad de ejecución por el Sistema de Compensación, tal y como se define en el artículo 107 de la LOUA.

2. La Administración Urbanística Actuante es el Ayuntamiento de Mairena del Alcor y el promotor responsable de la ejecución los propietarios de suelo del sector a través de la Junta de Compensación que se constituya.

Artículo 6. *Ejecución.*

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante Proyectos de Urbanización, previstos en el artículo 98 de la LOUA.

2. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establecen en el antes referido artículo 98 de la LOUA y en las presentes Ordenanzas sin contener contradicciones o aspectos que resulten disconformes con las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Vigente.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán como mínimo la totalidad de las obras y servicios necesarios en cada fase de ejecución.

4. Los responsables de la ejecución del Sector constituidos en Junta de Compensación están obligados a:

a) Aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita a tenor de la correspondiente reparcelación.

b) Realizar a su costa las obras de urbanización interiores y exteriores al Sector en los términos señalados por los artículos 59, 60, 61 y 63 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Conservar las obras de urbanización ejecutadas, hasta que se constituya la Entidad Urbanística de Conservación.

TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 7. *Contenido y principios generales de Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo.*

1. La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo, vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones, a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

2. La ordenación urbanística de los terrenos no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley. La participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta, de la cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA. En todo caso dicho reparto debe cumplir los requisitos establecidos al efecto en el artículo 48.2. a) y b) de dicha Ley.

3. La existencia de edificaciones e instalaciones que no cumpliendo las condiciones urbanísticas que se disponen en el presente Plan pero que no imposibiliten el desarrollo del mismo y cuyo uso sea compatible con el mismo, podrán mantenerse hasta su sustitución por nuevas edificaciones acordes con el Plan.

Artículo 8. *Deberes de los propietarios de los terrenos.*

1. Los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Sector que delimita el presente Plan Parcial, están obligados a promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, habida cuenta que el sistema de ejecución es el de compensación y por tanto privado. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial formulado conjuntamente y por tanto la ordenación detallada del Sector, quedan sometidos al régimen del suelo urbanizable ordenado, regulado en el artículo 54 de la LOUA, y por tanto, y entre otros, al cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, en los términos regulados en el artículo 113 de la LOUA.

b) Ceder al Municipio la superficie total de dotaciones correspondientes a viales, a aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, S.I.P.S. y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

c) Ceder al Municipio la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, necesaria para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al Municipio, de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Artículo 9. *Actuaciones en el Sector previas a su desarrollo.*

1. No se podrá edificar en el Sector hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a) Cumplimiento de los deberes legales de la propiedad del suelo.

b) Previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, cumplimiento de los requisitos exigidos en la LOUA para simultanear aquellas y las de edificación. (Artículo 54.3 en relación con el 55.1)

2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en el Sector que no sean las correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo 52 de la LOUA.

TITULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE USOS.

CAPÍTULO 1º DEFINICIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS.

Artículo 10. *Uso admisible.*

1. Uso global o característico es aquel que las NN.SS ha asignado con carácter dominante o mayoritario al Sector y que

es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por las propias NN.SS. o por alguna otra figura de planeamiento.

2. Uso pormenorizado es aquel que el Plan Parcial asigna cada parcela en concreto y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

a) Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

b) Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo por calificación expresa o por aplicación de las normas particulares de zona.

c) Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla, porque el planeamiento lo exija o lo permita.

3. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso pormenorizado, sometido a restricciones que se regulan en estas Normas. El uso compatible podrá sustituir al pormenorizado con los mismos parámetros previstos para esa parcela, y con las condiciones previstas en estas Normas.

Artículo 11. *Uso Prohibido.*

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan Parcial por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en una Zona de Ordenanzas.

Son usos prohibidos:

a) Los usos que no sean los pormenorizados o los compatibles en la Zona de que se trate.

b) Los usos compatibles cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el Plan Parcial.

c) Aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos.

d) Los así conceptuados en las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

Artículo 12. *Uso público y uso privado.*

1. Usos públicos son todos aquellos que se desarrollan por la administración o los particulares en régimen de derecho administrativo directa o indirectamente.

2. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 13. *Tipos de usos.*

1. Los usos regulados en el presente Plan Parcial y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en el cuadro de tipos de Usos.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Usos Globales y Pormenorizados se regulará analíticamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente muy semejante.

Cuadro de Usos Globales y Pormenorizados:

GLOBALES PORMENORIZADOS RESIDENCIAL.

- Unifamiliar.
- Bifamiliar.
- Plurifamiliar.

INDUSTRIAL.

- Categoría 1.
- Categoría 2.
- Categoría 3.
- Categoría 4.

CENTROS TERCIARIOS Y SERVICIOS.

- Comercio.
- Oficinas.
- Recreativo.
- Hostelera.
- Hospedaje.

DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.

- Docente.
- Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.).
- Administrativo Público.
- Servicios Urbanos.
- Social.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Cultural.
- Religioso.
- Deportivo.

ESPACIOS LIBRES.

- Parques Urbanos.
- Plazas y áreas ajardinadas.
- Áreas de ocio.

TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

- Viario.
- Aparcamientos y garajes.
- Uso portuario.
- Infraestructuras urbanas básicas.
- Infraestructuras de suministro de carburante para automóviles.

CAPÍTULO 2.º USO RESIDENCIAL.

Artículo 14. *Definición y usos pormenorizados.*

1. Uso residencial es el que sirve para dar alojamiento permanente a las personas.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso, con acceso exclusivo.

b) Vivienda bifamiliar es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas, manteniéndose el carácter mancomunado y no segregable de la parcela.

c) Vivienda plurifamiliar es la situada en edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes.

3. Según el régimen jurídico a que pueda estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o la Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación:

a) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública: cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionantes técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel.

b) Vivienda en régimen libre: cuando no se establezca desde el instrumento de planeamiento ninguna vinculación a régimen de protección, que en todo caso podrá adoptarse con carácter voluntario.

Artículo 15. *Vivienda exterior.*

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de una nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, dos (2) de las piezas recaerán sobre calle o espacio libre público.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso a nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

Artículo 16. *Programa de la vivienda.*

1. La vivienda dispondrá como mínimo, del vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirá terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por las normativas estatales y de promoción pública. Las piezas de las viviendas no acogidas a ninguno de estos regímenes cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere.

Artículo 17. *Altura de los techos.*

La distancia mínima libre medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos setenta (270) centímetros, pudiéndose reducirse en vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo, trasteros y elementos estructurales hasta doscientos veinte (220) centímetros; en las restantes habitaciones esta altura también puede admitirse excepcionalmente con la condición de que en cada habitación suponga menos del quince por ciento (15%) de su superficie.

Artículo 18. *Dotación de aparcamientos.*

Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de promoción unitaria en cuyo caso será necesaria la justificación del proyecto y la autorización de los servicios técnicos del ayuntamiento.

CAPÍTULO 3.º USO INDUSTRIAL.

Artículo 19. *Definición.*

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones que se expresan a continuación:

a) Generación, distribución y suministro de energía y productos energéticos.

b) Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea su naturaleza de los recursos y de los procesos técnico utilizados.

c) Fabricación, reparación, elaboración y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa, o mediante intermediarios.

d) Fabricación, reparación, elaboración y/ o tratamiento de materiales de construcción.

e) Talleres de carpintería (de madera, metálica, etc.)

f) Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios, etc.)

g) Almacenamiento y comercio mayorista cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

h) Almacenamiento, distribución y/o manipulación industrial de productos peligrosos.

Artículo 20. *Uso Industrial.*

El uso industrial como uso compatible, según ha quedado definido en el artículo anterior, queda prohibido en todo el ámbito del presente Plan Parcial. Quedando expresamente prohibidos como usos complementarios los industriales de grado B y C definidos en la NN.SS.

CAPÍTULO 4.º SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 21. *Definición y usos pormenorizados.*

1. El uso Servicios terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados que pueden ser complementarios con el uso residencial:

a) Comercio, aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realicen reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderá específicamente incluidos en este grupo las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

b) Oficinas, aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

c) Hostelería, aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, tales como café, restaurantes, etc.

d) Hospedaje, aquel servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento de forma profesional y habitual mediante precio, con o sin otros servicios. Los tipos de establecimientos son los establecidos en la Ley 12/1999 de 15 de diciembre de Turismo, y cuantas disposiciones la complementen, desarrollen y sustituyan.

CAPÍTULO 5.º USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 22. *Definición y usos pormenorizados.*

1. Se dispone como uso dotacional y servicios públicos el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y edificaciones que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, su ocio y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en comunidad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Educativo, que comprende las actividades regladas de enseñanza de la LOGSE, tales como la Enseñanza Infantil, Primaria, Secundaria Obligatoria, Bachillerato, etc., así como la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier otro nivel no reglado (centro de idiomas, academias, etc.).

Las actividades podrán desarrollarse:

— Las actividades de enseñanza obligatoria reglada, en edificios educativos y/o religiosos exclusivos.

— Las actividades educativas no regladas, en edificios exclusivos. En el caso de compartir edificio con otros usos, exclusivamente en planta de rasante y garantizando las vías de evacuación según cada uso y las condiciones técnicas de aislamiento que garanticen la compatibilidad ambiental.

b) Servicios de interés público y social (S.I.P.S.), que comprenden los usos que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones:

— Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las diferentes Administraciones públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos. Los servicios donde se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso oficinas, se ajustarán a lo establecido en las NN.SS para dicho uso

— Servicios urbanos, que comprende a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios públicos básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, policía, guardia civil y otros cuerpos armados, bomberos, cementerio, parques de limpieza, vertedero, recogida de residuos y similares.

— Social, que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales que en general no se pueden encuadrar dentro del uso asistencial.

— Sanitario, comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la salud y la higiene.

— Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria mediante los servicios sociales (centros de ancianos, servicios sociales, guarderías, integración de colectivos con problemas de desarraigo o marginalidad).

— Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); relación política y social de carácter público o institucionalizado, desarrollo y fomento de aficiones; así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.) o las correspondientes a la vida de relación, acompañada en ocasiones de espectáculo.

— Religioso, comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas así como la residencia de comunidades religiosas.

— Las actividades podrá desarrollarse.

- En edificios exclusivos..
- En edificios compartidos con otros usos, exclusivamente en planta de rasante, con elementos de evacuación independientes de los del resto del edificio.

c) Deportivo, comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, almacenes de material deportivo, vestuarios, aulas de enseñanza deportivas, u otras que tengan este carácter complementario)

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrá ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja, con evacuación independiente.

3. Se atenderán las condiciones impuestas en las NN.SS en sus artículos 4.30 y 4.31.

Artículo 23. C*ondiciones de la edificación.*

1. Con carácter general, los edificios de dotaciones de equipamiento se ajustará a los programas de usos establecidos en la legislación sectorial que les sea de aplicación.

2. En cuanto a condiciones edificatorias, se respetará las de la zona en que se inserten, no superándose en todo caso la altura mínima establecida. En caso de dotaciones que tradicionalmente se han implantado con edificaciones de carácter singular (religioso, cultural), el Ayuntamiento podrán previa tramitación de Estudio de Detalle, valorar la conveniencia de autorizar elementos edificatorios singulares (campanarios, elementos singulares de instalaciones), a la vista de su incidencia paisajística en el medio urbano.

Artículo 24. *Aplicación.*

Las condiciones que se señalan para las dotaciones será de aplicación en las parcelas que el Plan Parcial destina para ellas y que, a tales efectos, se representan en el Plano de Calificación.

En todos los casos se aplicarán las normativas sectoriales que les sean de aplicación y especialmente la Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Transporte, de la Junta de Andalucía.

Artículo 25. *Compatibilidad de Usos.*

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Se limita el uso residencial, que sólo podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitarias de los agentes del servicio.

CAPÍTULO 6.º ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Artículo 26. *Definición y usos pormenorizados.*

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al ocio y al recreo, pavimentados para su uso peatonal y/o plantaciones de arbolado o jardinería, con posibilidad de desarrollo de juegos infantiles, y en general destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, y a la mejora e integración paisajística.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Parques urbanos: corresponde a los espacios fundamentalmente forestados y acondicionados para su disfrute por la población, y destinados fundamentalmente al ocio, reposo, y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.

b) Plazas y Áreas ajardinadas: corresponde a las áreas con acondicionamiento pavimentado y/o terrizo con vegetación, destinados al ocio y disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de la trama urbana y acompañamiento del viario.

c) Áreas de ocio: corresponde a áreas polivalentes cuyo destino específico consiste en la realización de actividades culturales, recreativas, espectáculos al aire libre, ferias, etc.

Artículo 27. *Condiciones de aplicación.*

1. El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo favorable de los Servicios Técnicos Municipales competentes en materia de medio ambiente relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

Artículo 28. *Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados.*

1. Parques Urbanos:

a) En parques con una extensión inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados podrá disponerse edificaciones sólo para uso socio-cultural y de ocio con una ocupación mínima del diez por ciento (10%) de su superficie, sin rebasar la altura media los siete (7) metros.

b) Los parques urbanos, contarán con áreas acondicionadas de mobiliario necesario para su disfrute por la población

de todas las edades, diseñados desde criterios de mínimo mantenimiento y consumo de agua.

c) Las áreas destinadas a juegos infantiles se ajustarán a las determinaciones del Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

2. Plazas y áreas ajardinadas:

a) Las plazas tendrán un tratamiento preferentemente pavimentado con calidades y texturas fijadas por el Ayuntamiento, acordes con un uso exclusivo peatonal.

b) Los jardines dedicarán al menos el treinta por ciento (30%) de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante la urbanización. El porcentaje mínimo arbolado podrá sustituirse parcialmente con pérgolas que sirvan de soporte a vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.

c) Podrá disponerse construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de prensa, cafeterías y similares) y que en ningún caso podrá superar los quince (15) metros cuadrados de superficie construida y los cuatro (4) metros de altura.

3. Áreas de ocio:

a) Estarán arboladas y ajardinadas al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

CAPÍTULO 7.º USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.

Artículo 29. *Definición y usos pormenorizados.*

1. El uso transporte y comunicaciones comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases en este Plan Parcial:

a) Red viaria: espacio destinado a facilitar el movimiento de las personas, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie.

b) Aparcamientos y garajes: espacios para el estacionamiento de vehículos.

c) Infraestructuras urbanas básicas: integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

Artículo 30. *Aplicación.*

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el Plan destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica en el Plano de Calificación. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Artículo 31. *Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.*

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2. En el cruce entre vías peatonales y espacios libres con viario rodado, el diseño de estas últimas garantizará la continuidad de las primeras, mediante los elementos de urbanización necesarios.

3. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

4. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en las áreas estánciales y de espacios libres, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

5. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Se prevé consecuentemente, en los espacios libres, áreas estánciales y residenciales de baja densidad.

6. La gestión del tráfico garantizará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

7. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

Artículo 32. *Condiciones particulares del uso pormenorizado aparcamiento y garaje.*

1. Se define como aparcamiento el espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se definen como garaje los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinadas al estacionamiento temporal de vehículos.

Artículo 33. *Reserva 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.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

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

4. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinarán la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos, figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

Artículo 34. *Soluciones para la reserva de aparcamientos.*

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

a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.

b) En un espacio comunal que sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. La Administración Urbanística Municipal, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de

aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiese en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

Artículo 35. *Plaza de aparcamiento.*

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHÍCULO	*LONGITUD (m)*	*LATITUD (m)*
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles Grandes	5,0	2,5
Automóviles Ligeros	4,5	2,2
Automóviles de minusválidos	5,0	3,60
Industriales Ligeros	5,7	2,5
Industriales Grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, serán en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

3. En todos los aparcamientos se destinarán al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes y una por cada 100 plazas o fracción, para automóviles de minusválidos.

4. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, están situados en superficie o sean subterráneos, se reservarán las plazas para personas con movilidad reducida como marca el decreto 72/1992, de 5 de mayo.

5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 36. *Aparcamientos en espacios libres de parcela.*

1. Sólo el treinta por ciento (30%) de los espacios libres de parcela podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

2. En los espacios libres que se destinen 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. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

Artículo 37. *Accesos.*

1. Los garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

b) En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración.

c) Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas. Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximírsele del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobrearco necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdo verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. En los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio. Los accesos de los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den a los mismos sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior el ancho de este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrá disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personal, el ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

7. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberá ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

8. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garajes o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

9. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

10. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurarán emplazar los vados preservando los alcorques.

11. Las calles de circulación interiores tendrá como mínimo cuatro (4) metros de anchura para un único sentido y cinco (5) metros para el doble sentido.

Artículo 38. *Altura libre.*

La altura libre de garajes será como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie, no pudiendo ser inferior a doscientos (200) centímetros, incluidas las instalaciones que pudieran existir.

Artículo 39. *Escaleras.*

Las escaleras tendrá un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (120) centímetros en los de mayor superficie.

Artículo 40. *Ventilación.*

En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

Artículo 41. *Cubierta de Garaje.*

Los garajes bajo espacios libre de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

Artículo 42. *Utilización de los Garajes.*

Sólo se permitirá en las zonas destinadas a garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 43. *Desagües.*

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

TITULO 4.º NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1.º APLICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 44. *Aplicación.*

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las edificaciones que se realicen en ejecución del presente Plan. Estas normas no podrán ser modificadas por los instrumentos que lo desarrollen.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 45. *Tipos de obra.*

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obra 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 básicamente 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 edifico existente o parte del mismo reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante y 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 evitarán 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 siguientes subtipos:

— Reformas menores: son obras en las que no se afecten 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 anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías, patios, escaleras y jardines.

— Reforma parcial: son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines...), 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 permita. Si la composición de la fachada lo exigiese también se permitirán pequeñas retoque en la misma.

— Reforma general: son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados de la primera crujía y el tipo de cubierta, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación que se conserve y los permitan las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeñas retoques en la misma.

c) Obras de demolición que, 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 le 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 edificación.

— 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 puede obtenerse por:

— Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

— Entreplanta o construcción de forjados intermedios en las 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 u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la 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 46. *Condiciones de la edificación.*

1. La edificación cumplirán las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las Ordenanzas de Zona y los Estudios de Detalle que se formulen, sin perjuicio del cumplimiento de las Condiciones de Uso que le sean de aplicación y de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente en el Municipio.

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

a) Condiciones de parcela.
b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
c) Condiciones de calidad e higiene.
d) Condiciones de dotaciones y servicios.
e) Condiciones de seguridad.
f) Condiciones ambientales.
g) Condiciones de estética.

3. Además todas las construcciones cumplirán las condiciones previstas en el D72/1.992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, la legislación específica sobre aislamiento acústico y térmico (NBE-CA.88 y CTE-HE), y toda la normativa de edificación que le sea de obligado cumplimiento.

CAPÍTULO 2.º CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 47. *Definición.*

1. Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. 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.

2. Las condiciones de 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.

Artículo 48. *Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.*

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

c. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

e. Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 5.8 d las NN.SS, puede ser edificada previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 49. *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, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre privado.

Artículo 50. *Segregación y agregación de parcelas.*

1. Solo se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas si lo permiten las ordenanzas de zona.

2. En todo caso la parcela resultante de la agregación o segregación debe de cumplir las condiciones de parcela mínima de la zona de aplicación. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima será indivisibles, no permitiéndose su segregación, pero si su agregación.

Artículo 51. *Definición e identificación de las parcelas.*

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su Código urbanístico, según el presente Plan Parcial, el Proyecto de Compensación y los Proyectos de Reparcelación que lo desarrollen.

Artículo 52. *Condiciones para la edificación de una parcela.*

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones, además de las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice dimensionalmente por las Ordenanzas de Zona, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre interior de la parcela.

1. Condiciones de planeamiento:

a) Tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.

2. Condiciones de urbanización:

a) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y las aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

b) Que careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultanea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento, y con arreglo a las garantías del artículo 55 de la LOUA, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

3. Condiciones de Gestión:

a) Proceder de las segregaciones efectuadas en el Proyecto de Compensación y de Parcelación en su caso.

4. Condiciones dimensionales:

a) Satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan Parcial, en relación a:

— Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

— Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

CAPÍTULO 3.º CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 53. Definición.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las Condiciones Particulares de Zona.

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE POSICIÓN DE EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 54. Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en el Plano de Alineaciones y Rasantes, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las Condiciones Particulares de Zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 55. *Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.*

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interiores la línea marcada en el Plano de Alineaciones y Rasantes o definida dimensionalmente por las Ordenanzas de Zona, con la que obligatoriamente deberá coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea marcada en el Plano de Alineaciones y Rasantes o definida dimensionalmente por las Ordenanzas de Zona, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre interior de la parcela.

Artículo 56. *Fachada y medianera.*

1. Plano de fachada o fachadas es el 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 cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 57. *Alineación virtual.*

1. Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 58. *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 aquellos casos en que el Plan Parcial establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al trasero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el trasero, 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 trasero 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 cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de 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 la parcela.

Artículo 59. *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 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.

Artículo 60. *Edificios colindantes y separaciones entre edificios.*

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de otros edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las Condiciones Particulares de Zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 61. *Área de movimiento de la edificación.*

1. Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 62. *Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.*

1. Rasante es la línea que señala el Plan Parcial como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ±0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Artículo 63. *Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.*

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro 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 referen-

cias 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 neta. 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 64. *Superficie ocupable.*

1. La ocupación mínima 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 mínima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación 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 65. *Ocupación bajo rasante.*

1. La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las Condiciones Particulares de Zona.

Artículo 66. *Superficie libre de parcela.*

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedasen libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación mínima 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, según lo establecido en el artículo siguiente.

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 67. *Construcciones auxiliares.*

1. Salvo que lo prohibieran las Normas de Zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición del aprovechamiento neto y ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y de estética que, en cada caso, sean de aplicación a los edificios principales.

3. Quedarán excluidos de la regla anterior las piscinas u otras instalaciones de tipo recreativo que no constituyan cuerpo edificable sobre rasante, así como las construcciones ejecutadas con elementos ligeros fácilmente desmontables (pérgolas de madera, entoldados, emparrados).

4. Su altura no podrá exceder, en cualquier caso, de una planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros.

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 68. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

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

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de terreno de referencia. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como la relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libre y de cesión obligatoria. Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad mínima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de la posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por cada metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo 69. *Cómputo de la superficie edificada.*

Salvo que las Ordenanzas de Zona establezcan otros para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. Computarán íntegramente las superficies cubiertas de todas las plantas comprendidas dentro del perímetro de la edificación, incluida la proyección horizontal en cada planta de las escaleras y de los huecos de las canalizaciones verticales y ascensores. Las construcciones auxiliares computarán en función de lo establecido en el artículo 68 «Construcciones Auxiliares».

2. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante, los soportales de uso público, los pasajes de acceso desde espacios libres públicos, los patios y las cubiertas en las condiciones establecidas en el artículo 95 «Cubrición de los patios», las terrazas o porches descubiertos y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o esté destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio.

3. A efectos del cómputo de la superficie edificada los espacios exteriores cubiertos como porches o terrazas computarán al cincuenta por ciento (50%).

Artículo 70. *Consideración del coeficiente de edificabilidad.*

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad mínima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

SECCIÓN 4.ª CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 71. *Sólido capaz.*

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 72. *Altura del edificio.*

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

b) Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas indicará el numeró de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 73. *Altura mínima.*

1. Altura mínima será la señalada en la Condiciones Particulares de Zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número mínimo de plantas. Estos dos parámetros, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Artículo 74. *Consideración de la condición de altura.*

1. En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la mínima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura mínima en los casos en que se entiende que, de lo contrario, se estará agrediendo la imagen urbana.

Artículo 75. *Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora mínima.*

1. Por encima de la altura mínima sólo se permitirá:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo mínimo 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 fachada (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrá una altura mínima 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 mínima total de ciento veinte (120) centímetros.

d) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones descubiertas, 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 determinen las Normas

Tecnológicas de la Edificación del MOPTMA, y en su defecto el buen hacer constructivo.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 76. *Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de altura.*

1. Edificios con alineación obligatoria a vial: en los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

a) Edificios con frente a una sola vía:

— Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

— Si por el contrario la diferencia de niveles es superior ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán: se aplicarán las disposiciones del número 1.a) anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

c) Edificios en solares con frente a dos o más vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán: se aplicarán las disposiciones del número 1.a) anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

2. Edificios exentos: En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrá las siguientes reglas:

a) La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura mínima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

b) La altura mínima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

c) En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura mínima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 77. *Altura de las edificaciones.*

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre alturas de cornisas en metros y ancho de la calle superior a 2:1; salvo aquellas zonas en las que las Normas fijaran la altura.

Artículo 78. *Plantas.*

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b) Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo está situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la media de las rasantes de las alineaciones.

c) Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja y de piso. Sólo se podrán realizar entreplantas cuando lo permitan las Condiciones Particulares o de Zona.

d) Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e) Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de la fachada del edificio.

f) Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 79. *Altura libre y cota de planta piso.*

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiese, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 80. *Sótanos.*

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

2. El número total de plantas sótano no podrá exceder de dos (2), y la cara superior del pavimento de la última planta de sótano no podrá ser superior a seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera o terreno.

Artículo 81. *Entreplantas.*

1. Podrán autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

3. En todo caso se estará a lo dispuesto en las Condiciones Particulares de las Zonas de Ordenanzas.

Artículo 82. *Planta baja.*

Salvo que las Condiciones Particulares de Zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a) En la edificación alineada a vial: un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros.

b) En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de trescientos (300) centímetros.

Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

Artículo 83. *Planta piso.*

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros.

Artículo 84. *Áticos y plantas bajo cubierta.*

1. Los áticos tendrá la misma altura que las plantas pisos. Sólo podrán realizarse cuando lo autoricen expresamente las condiciones particulares de Zona.

2. Las plantas bajo cubierta, sólo se autorizan donde expresamente lo permitan las Condiciones Particulares de Zona, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 85. *Patios.*

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro está rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

— Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

— Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrá la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes. Sus dimensiones cumplirán además la condición de que sea inscribible un circulo de diámetro 3 + (N-1), siendo N el número de viviendas con luces a él, para N≥9 se aplicará N=9

b) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c) Patio ingles: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera.

d) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas. En ellos se podrá inscribir un círculo igual o superior a doce metros, y tendra acceso practicable para vehículos de servicios de asistencia públicos.

Artículo 86. *Anchura de patios.*

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrá uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en estas normas para los patios de manzana.

Artículo 87. *Medición de la altura de los patios.*

1. Salvo que las Condiciones Particulares de Zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio.

2. La altura de cada paramento se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

Artículo 88. *Dimensión de los patios de parcela.*

1. Sin perjuicio de lo que establezca las Condiciones Particulares de Zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios vinculados a cada unidad familiar se ajustarán a los siguientes parámetros:

a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H:3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) metros cuadrados.

Artículo 89. *Dimensión de los patios abiertos.*

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según las medidas m^2 desfavorables en cada caso y en todos los puntos de los paramentos.

Artículo 90. *Dimensión de los patios ingleses.*

Los patios ingleses tendrá una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 91. *Cota de pavimentación.*

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que a sé abran huecos de luces o ventilación.

Artículo 92. *Acceso a patio.*

1. Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las Condiciones Particulares de Zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía publica que como mínimo tendrán un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en m^2 o en menos de (1) metro, mediante rampas, y tendra acceso practicable para vehículos de servicios de asistencia públicos.

Artículo 93. *Construcciones en los patios.*

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente quedan exceptuadas por las presentes Normas.

Artículo 94. *Cubrición de patios.*

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 95. Régimen jurídico de los patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse, mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares e inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

CAPÍTULO 4.º CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 96. *Definición.*

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.

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE CALIDAD.

Artículo 97. *Calidad de las construcciones.*

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

Artículo 98. *Condiciones de aislamiento.*

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento acústico y las condiciones de aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en la correspondiente Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizadas y aisladas. Las carpinterías exteriores cumplirán las Normas Básicas de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.

Artículo 99. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 100. *Local exterior.*

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 101. *Piezas habitables.*

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

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúa las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 102. *Piezas habitables en plantas sótano.*

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

Artículo 103. *Ventilación e iluminación.*

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a mas de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 104. *Oscurecimiento de las piezas habitables.*

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

CAPÍTULO 5.º CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 105. *Definición.*

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

SECCIÓN 1.ª DOTACIÓN DE AGUA.

Artículo 106. *Dotación de agua potable.*

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Artículo 107. *Dotación de agua caliente.*

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

SECCIÓN 2.ª DOTACIÓN DE ENERGÍA.

Artículo 108. *Electricidad.*

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

Artículo 109. *Combustibles líquidos.*

1. Las redes de distribución y almacenamiento de estos combustibles deberá ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 110. *Energías alternativas.*

Se recomienda que los edificios prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar, suficientes para las necesidades

domóticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

SECCIÓN 3. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.

Artículo 111. *Telecomunicaciones.*

1. Todos los edificios de nueva planta cumplirán las disposiciones establecidas en la ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y el RD 279/1999 por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en el interior de los edificios.

2. Los equipos de recepción a instalar, tanto de uso comunitario como particulares, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 112. *Servicios postales.*

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCIÓN 4.ª SERVICIOS DE EVACUACIÓN.

Artículo 113. *Evacuación de aguas pluviales.*

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar 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.

Artículo 114. *Evacuación de aguas residuales.*

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberá cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 115. *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. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterará las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de

ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente mínimo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta supere el cinco por ciento (5%) de la del patio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes 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.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Será de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 116. *Evacuación residuos sólidos urbanos.*

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 10/1998 sobre Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuanta del titular de la actividad.

SECCIÓN 5.ª INSTALACIONES DE CONFORT.

Artículo 117. *Instalaciones de clima artificial.*

1. Todo edificio destinado a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o de acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijada por la normativa específica correspondiente.

2. En caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

3. 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 cabrán la ventilación de un local sino 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.

4. Las instalaciones de ventilación quedará fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos, y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que pueda imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6. La salida del aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se harán 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 espacio público, no se hará a una altura menor de tres (3) metros y no producirá goteos y otras molestias sobre el espacio público.

CAPITULO 6.º CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 118. *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 119. *Accesos a las edificaciones.*

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche 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. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, privativo o comunal, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) 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.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 120. *Visibilidad del exterior.*

En construcción entre medianeras todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrá, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados.

Artículo 121. *Señalización en los edificios.*

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización 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 peldañeado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, así como para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. 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 del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 122. *Puerta de acceso.*

Los edificios de uso colectivo tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirá el paso cómodo de las personas y las cosas.

Artículo 123. *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 u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirá las siguientes:

a) Los portales y zonas comunes tendrá forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrá ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 124. *Escaleras.*

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrá una anchura mínima de sesenta (60) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. Los rellanos de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios, y en todo caso serán superiores a veintiocho (28) centímetros en la huella y dieciocho (18) en la contrahuella. Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientes avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de estos fines. En escaleras con iluminación central, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

Artículo 125. *Rampas.*

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas tendrá la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al once por ciento (11%) en el interior de los edificios y al ocho por ciento (8%) en el exterior. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros, pudiendo entonces alcanzar su pendiente un dieciséis por ciento (16%).

Artículo 126. *Prevención de incendios.*

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango y ámbito Autonómico.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Artículo 127. *Prevención contra el rayo.*

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse.

Artículo 128. *Prevención de las caídas.*

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estará protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

CAPÍTULO 7.º CONDICIONES AMBIENTALES.

Artículo 129. *Definición.*

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio ambiente por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 130. *Compatibilidad de actividades.*

1. En el ámbito del presente Plan Parcial solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y que dispongan de las medidas de corrección de prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir, solamente por chimenea de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiese, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.

e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 131. *Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctrica.*

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 132. *Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.*

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

CAPÍTULO 8.º CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 133. *Definición.*

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la actuación.

Artículo 134. *Aplicación.*

Las condiciones estéticas son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración Urbanística Municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes Normas Básicas y en las Ordenanzas de Zona.

Artículo 135. *Armonización de las construcciones con su entorno.*

Las construcciones deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuviesen situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas diesen frente y otros aspectos desde los lugares que permitiesen su vista.

Artículo 136. *Tratamiento de las plantas bajas.*

1. En las obras de edificación que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizarse con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio.

2. Las fachadas de los locales en planta baja deberán ejecutarse con el resto de la edificación y su acabado comprenderá como mínimo:

a) Las partes macizas se ejecutarán completamente, al mismo nivel de acabados que el resto de la edificación.

b) Los huecos, si no se ejecutaran los escaparates, quedarán cubiertos por cierres metálicos enrollables totalmente opacos.

Artículo 137. *Materiales de fachada.*

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición estéticos que se establezcan en las Condiciones Particulares o en las NN.SS.

Artículo 138. *Soportales.*

1. En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.

b) Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) Y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las Condiciones de Uso o la zona en que se encuentre.

2. Idénticas condiciones se aplicarán cuando el planeamiento obligue a su construcción.

Artículo 139. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán, en la medida de lo posible, las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 140. *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 interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, salvo que lo autoricen expresamente las Ordenanzas de Zona y en las condiciones que estas establecieran.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la altitud de la calle, con un

mínimo de un (1) metro sobre la alineación o dos (2) metros en cualquier caso y sin que pueda exceder su desarrollo de la mitad (1/2) de la longitud de la fachada.

4. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo, los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros del nivel de la acera.

Artículo 141. *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 tendrá la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas.

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 mínimo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúan de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres y medio (3,5) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un mínimo de cien (100) centímetros.

d) En todo caso el saliente mínimo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las Ordenanzas de Zona.

Artículo 142. *Portadas y escaparates.*

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Artículo 143. *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 ordenar la ejecución de las obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia y estética.

Artículo 144. *Cubiertas.*

Las cubiertas de las edificaciones podrán ser planas o inclinadas, debiendo en este último caso cumplirse las siguientes condiciones:

a. La pendiente de los planos inclinados se situará entre treinta (30) grados y cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales en ambos casos.

b. La profundidad mínima de los faldones, cuando tras ellos se realice una cubierta plana será de tres (3) metros.

c. Como material de cubierta se recomienda la teja curva en su color natural o vidriado.

d. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como con láminas asfálticas.

e. Cuando la edificación se alinee al vial deberán preverse en dicha fachada canalones y bajantes.

Artículo 145. *Cerramientos.*

1. Tanto los Solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos 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 deberán cerrarse, de conformidad con lo que establezcan en cada caso las Normas Básicas de Tipologías o las Ordenanzas de Zona y si éstas no lo hiciesen, con vallas de altura inferior a doscientos (200) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura mínima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

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

Artículo 146. *Protección del arbolado.*

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, 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.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública y en el interior de los solares o parcelas deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. 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 quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

4. 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 de las protecciones que impidan su lesión o deterioro.

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

Artículo 147. *Consideración del entorno.*

1. Las edificaciones deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos, 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 de la solución formal a la 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 para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. 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 coloraciones admisibles.

Artículo 148. Urbanización y ajardinamiento de la superficie libre de edificación.

1. Los patios de manzana deberán ajardinarse, al menos, en el cincuenta por ciento (50%) de su extensión.

TITULO 5.º NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 149. *Objeto y aplicación.*

Las normas contenidas en el presente Título se aplicará a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito

del presente Plan Parcial, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

SECCIÓN 1.ª LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

Artículo 150. *Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones.*

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura última una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

2. Las vías de circulación tendrá una pendiente longitudinal mínima del cero coma veinticinco (0,25%) por ciento para evacuación de aguas pluviales y una mínima del doce por ciento (12%).

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de doscientos (200) centímetros, estarán pavimentadas, al menos, en ciento veinte (120) centímetros de su ancho pudiendo el resto ajardinarse. Se podrán acompañar de alineaciones de árboles que se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en las presentes Normas.

5. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias y del Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Artículo 151. *Condiciones de diseño del viario.*

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan Parcial es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes básicas 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 del Plan Parcial, deberá en todo caso estar adecuadamente justificada.

Artículo 152. *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, establecido esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican 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.

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 tendrá acceso por achaflanado del bordillo.

4. 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 todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las vigentes NN.SS. y del Decreto 72/1992, de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Artículo 153. *Calles de circulación compartida.*

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse pautadamente de manera perceptible para el usuario.

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 vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

5. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de la vigentes NN.SS. y del Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Artículo 154. *Vías para bicicletas.*

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (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 155. *Estacionamientos en vía pública.*

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a. Unidireccional (a uno o a ambos lados):

* Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
* Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
* Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

b. Bidireccional:

* Aparcamiento en línea, cinco (5) metros.
* Aparcamiento en batería, siete (7) metros.
* Aparcamiento en espina, cinco y medio (5,5) metros.

En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las vigentes NN.SS. y del Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

SECCIÓN 2.ª LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 156. *Diseño.*

1. El diseño de los Espacios Libres se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

2. De manera general se tratará de integrar los lugares de paseo, con los de estancia y lúdicos, así como cuando la superficie lo permita, con areneros, zonas de juego, zonas deportivas no cerradas,..etc.

3. Se permitirá la compatibilidad de las zonas verdes con zonas deportivas no cerradas siempre que la zona deportiva no supere el treinta por ciento (30%) de la superficie total de ambas del conjunto, no se vaya en contra del carácter del parque o jardín, y no supongan molestias para el resto de los usuarios.

4. El diseño integrará las vías de bicicletas y vías compartidas, velando por la seguridad de los usuarios.

5. Las líneas de árboles y la pavimentación apoyarán los ejes ordenadores básicos y potenciarán los hitos paisajísticos.

6. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las vigentes NN.SS. y del Decreto 72/1992, de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Artículo 157. *Servidumbres de infraestructuras.*

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

SECCIÓN 3.ª LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Artículo 158. *Dimensionamiento de Redes.*

Las redes de saneamiento y abastecimiento de aguas y de energía eléctrica internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables previstas, que pueda influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionadas por modificaciones no considerada en las escorrentías.

Artículo 159. *Red de abastecimiento, bocas de riego e hidrantes.*

1. Se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

2. En aplicación de lo dispuesto en el RD 140/2003 donde se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, los municipios son responsables de asegurar que el agua suministrada a través de cualquier red de distribución, cisterna o depósito móvil en su ámbito territorial sea apta para el consumo en el punto de entrega al consumidor. Asimismo, cuando la captación o la conducción o el tratamiento o la distribución o el autocontrol del agua de consumo lo realice un gestor o gestores distintos al Ayuntamiento de Mairena del Alcor, éste velará por el cumplimiento de este RD por parte de los mismos.

Artículo 160. *Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimientos.*

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar será la que establezcan los Proyectos de Urbanización, conforme a las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio, la correspondiente legislación específica y las disposiciones de la Compañía concesionaria del suministro.

2. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros.

3. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 metros por segundo, siendo la presión mínima en el punto más desfavorable de una (1) atmósfera.

4. Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego e hidrantes de incendio para el servicio del área ordenada.

Artículo 161. *Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.*

1. Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las viviendas y otros usos, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales.

2. Al mismo tiempo, los proyectos incluirán la previsión del sistema de evacuación de las aguas pluviales y el sistema de evacuación de aguas pluviales como sistemas separativos. Mientras no entre en carga el colector general de aguas pluviales que atravesará el sector y que está previsto en las NN.SS, el sistema de evacuación de aguas pluviales se integrará con el de evacuación de residuales en un sistema unitario.

3. La red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de usos previstos y las características climáticas y del terreno. Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables, y su pendiente se adaptará en lo posible a la del terreno. Se situarán a una profundidad mínima de ciento veinte (120) centímetros, siempre por debajo de las conducciones de agua potable.

4. En todo caso se cumplirán las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio, las correspondientes a la Legislaciones específicas y las disposiciones de la Empresa suministradora.

Artículo 162. *Energía eléctrica y alumbrado.*

1. El proyecto y ejecución de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las correspondientes instrucciones complementarias de dichas normas, siempre que sean compatibles con los criterios de liberalización y de intervención de diversos agentes.

2. Todos los servicios de abastecimiento de energía y telefonía dispondrán de canalizaciones subterráneas. Asimismo se enterrarán o trasladarán a sus límites los tendidos aéreos que precisen atravesar el sector.

3. El alumbrado público se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) Se utilizarán luminarias que optimicen el consumo de energía, preferentemente lámparas de vapor de sodio.

b) Se evitará la intrusión lumínica en el entorno doméstico, así como la contaminación lumínica en la visión del cielo.

c) El nivel de iluminación media será de diez (10) lux para el viario rodado y ocho (8) lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a cero coma tres (0,3) en vías de circulación rodada, ni a cero coma veinticinco (0,25) en los espacios libres.

d) Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro.

Artículo 163. *Disposiciones Generales para otras Conducciones.*

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismo o empresas a las que se confie su explotación.

2. Las canalizaciones que sirvan de soporte telefónico básico y a otros servicios de telecomunicaciones por cable, se

ajustarán a la ley 11/1998 General de Telecomunicaciones, RD 2066/1996 por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación de Servicio de Telecomunicaciones por Cable, y RD 1912/1997 por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de prestación del servicio final de telefonía básica.

Artículo 164. *Ordenación del subsuelo.*

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados de dominio público o privado afectado por su correspondiente servidumbre.

TITULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

CAPÍTULO 1.º DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 165. *Condiciones particulares de zona.*

Las Condiciones Particulares u Ordenanzas de Zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Cuarto y Quinto, regulan las condiciones a que deben sujetarse las edificaciones en función de su localización.

Artículo 166. *Alteración de las condiciones particulares.*

1. Mediante la aprobación de Estudio de Detalle se podrán alterar las condiciones particulares de zona, siempre que no suponga un perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes y no supere el aprovechamiento de la parcela o parcelas.

2. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas, en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio lo requiera.

Artículo 167. *Zonas.*

El presente Plan Parcial, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas:

Zona Residencial Unifamiliar Adosada (R-I UA).

Zona Residencial en Manzana Cerrada (R-I MC).

Zona de Servicios (Deportivo y Educacional) (se aplicara las condiciones de la NNSS.)

Artículo 168. *Fases de ejecución de las edificaciones.*

1. Las parcelas marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes o las que resulten en los Proyectos de Reparcelación de la aplicación de las presentes Ordenanzas se consideran unidades de proyecto.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución podrá dividirse en fases de licencia y obra, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que se garantice la coherencia de la globalidad mediante la formulación de un Anteproyecto Inicial con la suficiente definición arquitectónica.

b) Que cada fase consuma como mínimo la edificabilidad correspondiente a la superficie de la misma.

c) Que se garantice el correcto acabado de la urbanización interna correspondiente a cada una de las fases.

3. Las transmisiones que se realicen de suelos pertenecientes a fases sin licencia de obras, deberán hacer constar en documento público la conformidad del adquirente con las condiciones que se hubieran establecido para el faseado, de acuerdo con el Estudio de Detalle.

CAPÍTULO 2.º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (R-I UA).

Artículo 169. *Delimitación.*

1. Estas Condiciones Particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras UA.

2. El uso pormenorizado es de vivienda unifamiliar dispuestas en hilera.

3. Unifamiliar Agrupado: dentro de esta zona se permite las agrupaciones de viviendas formando pequeños conjuntos siempre con la condición de que cada una de las viviendas mantengan un acceso exclusivo.

Artículo 170. *Condiciones particulares de uso vivienda unifamiliar.*

1. El uso pormenorizado es el de vivienda unifamiliar adosada.

2. Son usos compatibles:

a) Hospedaje en edificio exclusivo

b) Comercial en planta baja para los usos de comercio tradicional, autoservicio de de comercio alimentario, así como no alimentarios con superficie de venta no mayor de 500 m^2.

c) Oficinas en planta baja, o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales se admitirán en cualquier planta.

d) Dotacional y servicios públicos en todas sus categorías.

e) Uso transporte y comunicaciones en las categorías de garaje y aparcamientos, y de infraestructuras urbanas.

En todos los casos con las limitaciones que impone las NN.SS.

3. Son usos incompatibles:

Todas las actividades recogidas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, excepto las indicadas en los apartados anteriores.

Artículo 171. *Condiciones particulares de parcelación.*

1. En la zona Unifamiliar Adosada:

a. Superficie mínima de parcela: ciento cinco (105) metros cuadrados.

b. Lindero frontal: siete (7) metros.

Se permite la agregación y segregación de parcelas cumpliendo las anteriores condiciones.

2. El número de viviendas máximo por manzana será:

Manzana	*Usos m^2*	*m^2 suelo*	*m^2 techo*	*Viviendas núm.*
1	R-I UA	1.665,00	1.914,75	15
2	R-I UA	1.225,00	1.408,75	11
3	R-I UA	1.589,00	1.827,35	15
4	R-I UA	3.069,00	3.529,35	28
5	R-I UA	3.201,00	3.681,15	28
7	R-I UA	1.546,00	1.777,90	14
9	R-I UA	2.929,00	3.368,35	26
10	R-I UA	3.436,00	3.951,40	32
11	R-I UA	3.434,00	3.949,10	32
Total	R-I UA	22.094,00	25.408,10	201

El proyecto de reparcelación especificara el número de viviendas correspondiente a cada parcela dentro de cada manzana.

Artículo 172. *Separación a linderos y ocupación.*

1. Las edificaciones se dispondrán en hilera o agrupada entre medianeras con la proporción 1/1 entre unidades de vivienda y número de parcelas. Las edificaciones se podrán separar del lindero frontal con entrantes y creación de espacios privados a fachadas que puedan servir de acceso a personas y vehículos, siempre que se actúe en un proyecto unitario en toda la longitud del viario al que de la manzana.

2. La ocupación de la parcela en planta baja podrá ser del 100%, salvo las limitaciones establecidas en cuanto se refiere a normas de higiene y habitabilidad, en el caso de que se destinen a viviendas, y a las impuestas por la legislación sectorial aplicable al resto de usos.

3. En el caso de actuaciones unifamiliar agrupado, que se realicen como un proyecto unitario se podrá disponer de locales en planta baja para usos complementarios, independientes de las viviendas, en cuyo caso todo el edificio estará sujeto a una parcela común y se le aplicara la división horizontal y la obligación de establecer una comunidad de propietarios para el mantenimiento del conjunto.

4. Caso de que la fachada se retranque respecto a la alineación que se establece, se materializara con el correspondiente cerramiento, la separación entre el espacio público y privado.

5. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje y usos complementarios, cuya ocupación podrá ser la totalidad de la parcela.

Artículo 173. *Edificabilidad neta.*

1. La edificabilidad neta sobre parcela es:

Unifamiliar Adosada: 1,15 m^2t/m^2s.

En el cómputo de la edificabilidad se incluyen la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su uso.

Artículo 174. *Altura mínima.*

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por estas Normas, para edificios que deben alinearse a vial.

2. La altura mínima permitida en toda la zona es de PB+1, sin que en ningún caso puedan sobrepasarse los siete (7) metros.

3. La altura de las plantas bajas podrá reducirse hasta tres (3) metros.

Artículo 175. *Construcciones auxiliares.*

1. Se permiten las edificaciones con soportales.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en estas Normas.

3. Cuando la cubierta sea azotea, podrán disponerse torreones o áticos cuya superficie no exceda de un treinta por ciento (30%) de la construida en la inmediata inferior. Dicha superficie computará a efectos del cálculo de superficie edificada.

4. Es obligatorio, en su caso, vallar las parcelas en las condiciones establecidas en estas Normas. Las soluciones de cerramiento de parcelas a la vía pública deberán formar parte integrante del proyecto de obra, quedando suficientemente definidas.

CAPÍTULO 3.º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL MANZANA CERRADA (R-I MC)

Artículo 176. *Delimitación.*

1. Estas Condiciones Particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras MC.

2. El uso pormenorizado es de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.

Artículo 177. *Condiciones Particulares de uso.*

1. El uso pormenorizado es el de vivienda plurifamiliar.

2. Son usos compatibles:

a) Hospedaje en edificio exclusivo no pudiendo superar dicho uso el 40% de la superficie edificable correspondiente al total de la manzana en la que se ubique.

b) Comercial en planta baja para los usos de comercio tradicional, autoservicio de de comercio alimentario, así como no alimentarios con superficie de venta no mayor de 500 m^2.

c) Oficinas en planta baja, o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales se admitirán en cualquier planta.

d) Dotacional y servicios públicos en todas sus categorías.

e) Uso transporte y comunicaciones en las categorías de garaje y aparcamientos, y de infraestructuras urbanas.

En todos los casos con las limitaciones que impone las NN.SS.

3. Son usos incompatibles:

Todas las actividades recogidas en la Ley 7/2007 de gestión Integrada de la Calidad de Ambiental, excepto las indicadas en los apartados anteriores.

Artículo 178. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. En la zona Manzana Cerrada:

a. Superficie mínima de parcela: mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

b. Lindero frontal: treinta (30) metros.

Se permite la agregación y segregación de parcelas cumpliendo las anteriores condiciones.

2. El número de viviendas máximo por manzana será:

Manzana	*Usos*	*m^2 suelo*	*m2 techo*	*Viviendas*
13	R-I MC	5.910,00	6.560,10	52
14	R-I MC	3.810,00	4.229,10	34
15	R-I MC	3.536,00	3.924,96	31
17	R-I MC	5.885,30	6.532,68	52
18	R-I MC	3.909,00	4.338,99	35
19	R-I MC	4.037,00	4.481,07	36
Total	R-I MC	27.087,30	30.066,90	240

El proyecto de reparcelación especificara el número de viviendas correspondiente a cada parcela dentro de cada manzana.

Artículo 179. *Separación a linderos y ocupación.*

1. Las edificaciones se dispondrán en hilera o agrupada entre medianeras. Las edificaciones se podrán separar del lindero frontal con entrantes y creación de espacios privados a fachadas que puedan servir de acceso a personas y vehículos, siempre que se actúe en un proyecto unitario.

2. La ocupación de la edificación sobre rasante será como máxima del sesenta por ciento (60%) de la totalidad del solar

3. Al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de los espacios libres será de carácter comunal. Y cumplirán las siguientes condiciones:

a) Esta superficie podrá dividirse en un máximo de tres (3) espacios interrelacionados y nunca inferiores a cuatrocientos (400) metros.

b) En estos espacios deberá poder inscribirse un circulo de doce (12) metros de diámetro.

c) El uso a que se destinen estos espacios será de jardines, aparcamientos privados, zonas de ocio y recreo y/o juegos de niños.

d) El espacio interior no podrá estar cubierto en ninguno de sus puntos y deberá situarse a una distancia de al menos ocho (8) metros de la fachada.

3. La edificación del solar deberá ser unitaria y en una sola fase.

4. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje y usos complementarios que podrán ser de uso colectivo, o vinculados a vivienda, y cuya ocupación podrá ser la totalidad de la parcela.

5 Se autoriza un máximo del veinticinco por ciento de la superficie edificada sobre rasante para destino a usos complementarios.

Artículo 180. *Edificabilidad neta.*

1. La edificabilidad neta sobre parcela es:

Manzana Cerrada: 1,11 m^2t/m^2s

En el cómputo de la edificabilidad se incluyen la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su uso.

Artículo 181. *Altura mínima.*

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por estas Normas, para edificios que deben alinearse a vial.

2. La altura mínima permitida en toda la zona es de PB+1, sin que en ningún caso puedan sobrepasarse los siete (7) metros.

3. La distancia mínima medida verticalmente entre el suelo y techo de las viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 182. *Otras condiciones.*

1. El acceso se realizara sin romper la tipología de edificación entre medianeras, disponiendo cada vivienda de entrada independiente desde vía pública.

2. Todas las viviendas deberán tener garantizado el acceso de vehículos contra incendios.

3. La edificación no podrá dejar medianeras al descubierto.

Artículo 183. *Construcciones auxiliares.*

1. Se permiten las edificaciones con soportales.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en estas Normas.

3. Cuando la cubierta sea azotea, podrán disponerse torreones o áticos cuya superficie no exceda de un treinta por ciento (30%) de la construida en la inmediata inferior. Dicha superficie computará a efectos del cálculo de superficie edificada.

4. Es obligatorio, en su caso, vallar las parcelas en las condiciones establecidas en estas Normas. Las soluciones de cerramiento de parcelas a la vía pública deberán formar parte integrante del proyecto de obra, quedando suficientemente definidas.

CAPÍTULO 4.º CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES SEGÚN USOS E INTENSIDADES.

PLAN PARCIAL SECTOR 8 DE LAS NN.SS. DE MAIRENA DEL ALCOR

RESUMEN DE SUPERFICIES [m^2s]	
RESIDENCIAL LIBRE	49.181,30
ÁREAS LIBRES PÚBLICAS. Zonas Verdes	11.096,00
SISTEMA LOCAL VIARIO	39.341,70
S.I.P.S.	5.300,00
DOCENTE	6.031,00
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	110.950,00

Lo que se hace público para general conocimiento.

Mairena del Alcor a 30 de octubre de 2009.—El Alcalde, Antonio Casimiro Gavira Moreno.

20W11365

PEDRERA

Don Antonio Nogales Monedero, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta villa, hace saber:

Primero.—Habiendo sido expuesto al público en el tablón de anuncios municipal por plazo de treinta días, según anuncio publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia número 256 de fecha 5 de noviembre de 2009, el expediente de modificación de Ordenanza fiscal número 13 reguladora de la Tasa por aprovechamiento especial del dominio público local, a favor de empresas explotadoras de servicios de suministros de interés general para el ejercicio 2010.

Segundo.—Atendiendo a que en dicho plazo no se ha presentado reclamación alguna al expediente, se entiende definitivamente adoptado el acuerdo del Pleno de la Corporación hasta entonces provisional, sin necesidad de nuevo acuerdo de conformidad con el artículo 17.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y en su consecuencia se procede a publicar el acuerdo definitivo y el texto de la nueva ordenanza fiscal según anexo.

Tercero.—Contra el presente acuerdo, conforme al artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

En Pedrera a 14 de diciembre de 2009.—El Alcalde-Presidente, Antonio Nogales Monedero.

ANEXO

ORDENANZA FISCAL NÚMERO 13 REGULADORA DE LA TASA POR APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL DOMINIO PÚBLICO LOCAL, A FAVOR DE EMPRESAS EXPLOTADORAS DE SERVICIOS DE SUMINISTROS DE INTERÉS GENERAL

Artículo 1.º *Fundamento y naturaleza.*

Al amparo de lo previsto en los artículos 57, 20 y 24.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se regula la tasa por utilización privativa o aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías públicas municipales, a favor de empresas explotadoras de servicios de suministros que resulten de interés general o afecten a la generalidad o a una parte importante del vecindario, que se regirá por la presente Ordenanza fiscal.

Artículo 2.º *Hecho imponible.*

1. Constituye el hecho imponible de la tasa el disfrute de la utilización privativa, o los aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías públicas municipales, a favor de empresas o entidades que utilizan el dominio público para prestar los servicios de suministros que resulten de interés general o afecten a la generalidad o una parte importante del vecindario.

2. El aprovechamiento especial del dominio público se producirá siempre que para la prestación del servicio de suministro se deban utilizar antenas, instalaciones o redes que materialmente ocupan el suelo, subsuelo o vuelo de las vías públicas municipales, con independencia de quien sea el titular de aquéllas.

3. En particular, se comprenderán entre los servicios referidos en los apartados anteriores, los suministros de agua, gas, electricidad, telefonía fija, telefonía móvil y otros medios de comunicación que se presten, total o parcialmente, a través de redes y antenas fijas que ocupan el dominio público municipal.

4. El pago de la tasa regulada en esta Ordenanza supone la exclusión expresa de la exacción de otras tasas derivadas de la utilización privativa o el aprovechamiento especial constituido en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías públicas municipales, necesarios para la prestación de los servicios de suministros de interés general.