

Boletín Oficial de la Provincia de Málaga



Número 217

Suplemento.- Jueves 11 de noviembre de 2004

Página 53

S U M A R I O

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Ayuntamiento de Torrox 54

PARCEMASA

Parque Cementerio de Málaga, S. A. 71

Centro de Ediciones de la Diputación Provincial de Málaga (CEDMA)
Avda. de los Guindos, 48 (Edificio Centro Cívico)
29004-MÁLAGA

Teléfono: 952 069 200
Fax: 952 069 215
Depósito legal: MA 1-1958

e-mail: cedma@cedma.com

www.bopmalaga.org

www.cedma.com

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

TORROX

Urbanismo - Oficina PGOU

Anuncio

LPA
TPD-MPE-NG
EXPTE: 7/01

El Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria del día 6 de mayo de 2004, adoptó el siguiente,

ACUERDO:

PUNTOS SEGUNDO. APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, EXPEDIENTE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PGOU. NORMATIVA GENERAL DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Aprobado el expediente de modificación de elementos del PGOU de Torrox, relativo a la normativa general de edificación y urbanización con carácter provisional.

Sometido que ha sido a información pública sin que se haya producido alegación alguna.

Visto el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismos de Málaga, adoptado en sesión de fecha 18-03-04.

El Pleno Municipal acuerda por unanimidad, existiendo el quórum de mayoría absoluta exigido por el artículo 47.1.II) de la Ley de Bases de Régimen Local, aprobar:

1. Con carácter definitivo el expediente y Proyecto de modificación de elementos del PGOU de Torrox, Normativa de Edificación y Urbanización.
2. Ordenar la publicación del texto integro del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, junto con la normativa objeto de modificación.
3. Remitir copia del expediente y Proyecto debidamente diligenciado a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transporte.

21. NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACIÓN

21.1. DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES

21.1.1. Definición. Tipos de urbanización

1. El proyecto de las obras y actuaciones que tengan por finalidad la urbanización del suelo en sus diversas categorías serán definidas como proyecto de urbanización. Se considerarán Proyectos Públicos de Urbanización aquellos que se desarrollen por iniciativa de una Administración Pública. Se definirán como Proyecto de Obra aquellos que se refieren a actuaciones aisladas o sectoriales que supongan una incidencia reducida en el proceso de urbanización o desarrollen directamente las determinaciones de un Plan Especial.

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen cada caso. Dichas determinaciones podrán ser reajustadas o adaptadas en aquellos supuestos que se justifique por razones constructivas. En el caso de que dichas modificaciones supongan alteración sobre la ordenación o régimen del suelo deberá aprobarse previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del Plan que aquellas comporte.

2. En función del uso a que se destinan los diferentes espacios objeto de Proyecto se consideran cuatro tipos básicos de urbanización:

- Urbanización del espacio viario.
- Urbanización del subsuelo; infraestructuras y servicios.
- Urbanización de los espacios ajardinados y arbolados.
- Urbanización de los espacios destinados a ciertos equipamientos o dotaciones públicas o colectivas compatibles con su calificación por el Planeamiento.

21.1.2. Suelos objetos de proyecto de urbanización

En razón de su propiedad y a efectos de su urbanización, los suelos no ocupados por edificación de acuerdo con el artículo 55 del

título II se consideran de tres clases diferentes: Privado. Colectivo y Público.

Tendrán el carácter de Privados aquellos suelos adscritos a la edificación consolidada o parcela edificable de dominio y uso privado. En ellos el proyecto de urbanización se limitará a establecer las condiciones de su cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante.

Tendrán el carácter de Colectivos aquellos suelos de dominio privado al servicio de una comunidad determinada. El proyecto de urbanización determinará las condiciones y obras de urbanización, en su caso, de los referidos espacios, necesarios para integrarlos con los restantes espacios públicos abiertos de la zona.

Tendrán el carácter de Públicos aquellos suelos destinados a ese fin, definidos como tales en el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales correspondientes. En ellos, el proyecto de urbanización definirá las obras que desarrollan el planeamiento referido.

21.1.3. Determinaciones del proyecto de urbanización

1. Las obras objeto del Proyecto se atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas específicas del Pliego de Condiciones e instrucciones que a tal efecto habrán de redactarse por los Servicios Técnicos Municipales, siendo aprobados por los órganos administrativos competentes así como a la Normativa General, legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones correspondientes.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el proyecto de urbanización comprenderá la documentación mínima siguiente:

- 2.1. Memoria descriptiva de las obras que se proyectan en relación con el planeamiento que desarrollan, justificando las soluciones que se adopten frente a otras posibles alternativas. La memoria desarrollará en detalle aquellas propuestas que supongan modificación o adaptación de las determinaciones que se especifican en la presente Normativa, como también aquellas soluciones que por su complejidad o grado de incidencia en el entorno urbano, paisajístico o arbolado así lo requiera.

Contendrá asimismo los anejos de cálculos y dimensionamiento de las obras que se proyecten. En determinados casos se deberá incluir un reportaje fotográfico de las zonas afectadas por la urbanización.

Se definirán las fases de ejecución de las obras de urbanización.

- 2.2. Planos de información. Al menos se incluirán los siguientes:
 - Plano de situación.
 - Plano de relación con el conjunto urbano.
 - Planeamiento que desarrolla.
 - Plano parcelario y deslindes.
 - Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructura existentes.
 - Plano de información paisajística y arbolado.
 - Plano topográfico con referencia al sistema de coordenadas UTM a escala 1:500.
- 2.3. Planos de proyecto. Al menos se incluirán los siguientes:
 - Planos de replanteo de planta y perfiles de la red viaria y peatonal y de sus conexiones externas; así como las cotas de rasante de las parcelas edificables a las que los viales den servicio, con objeto de expresar de una manera clara la viabilidad de los criterios de medición de alturas conforme a lo establecido en los artículos 187 y 188 del Título V. "Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas". Cuando el proyecto de urbanización desarrolle un Plan Parcial, estas condiciones habrán de quedar ya prefijadas en dicho documento.
 - Planos de planta y alzado de las redes de servicio e infraestructuras y de sus conexiones externas.
 - Planos de replanteo.
 - Planos de pavimentos y señalización.

- Plano de ajardinamiento y arbolado.
- Plano de detalles constructivos y mobiliario.

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

- 2.4. Pliego de Condiciones Técnicas Particulares. En él se desarrollará el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Proyectos de Urbanización que elabore el propio Ayuntamiento. Se especificarán las normas y disposiciones que se toman en consideración. Se incluirán las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios.
- 2.5. Mediciones y precios descompuestos. Las mediciones y precios unitarios se referirán a las unidades de obra que se consideren. Se incluirán los precios descompuestos de las unidades significativas por medición o presupuesto.
- 2.6. Presupuesto. Se detallará el presupuesto por unidades de obra, por conceptos y el presupuesto global de ejecución material y por contrata.

21.2. DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO

21.2.1. Definición

Es objeto de regulación en este capítulo las condiciones de diseño, trazado y pavimentación de la red viaria primaria, secundaria y local, según la jerarquía viaria establecida en el capítulo correspondiente al Sistema General Viario, del carril para bicicletas y de los suelos para aparcamientos.

En todo Proyecto que afecte al espacio viario del T.M., deberá justificarse cumplimiento de Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, en conformidad con Decreto 72/1992 del 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía (BOJA n.º 44 del 23 de Mayo de 1992, y corrección de erratas en el BOJA n.º 50 del 6 de Junio de 1992). Régimen Transitorio regulado mediante Decreto 133/1992 (BOJA n.º 70 del 23 de Julio de 1992) y demás normativa de aplicación al respecto.

21.2.2. Condiciones de diseño de la red viaria

1. La anchura mínima de calzada más acera será:
 - a) El ancho mínimo de la red viaria incluida en el perímetro del suelo urbano definido en este Plan General, será definido en el plano E "Alineaciones y Rasantes", con un mínimo de 12 m en viales principales de nueva creación, y de 10,00 m en viales secundarios.
 - b) Estas Normas señalan para algunas vías, especialmente determinadas, la anchura mínima de la calzada y de las aceras según resulta de las secciones tipos que se acompañan al final de este capítulo.
 - c) La anchura mínima de las demás vías primarias, secundarias y locales que deben formularse y ejecutarse en los ámbitos territoriales comprensivos de Plan Especial, Polígono de Actuación y Plan Parcial, se acomodará a las dimensiones resultantes de las secciones tipos que se unen a este capítulo.
2. El ancho mínimo entre alineaciones:
 - a) La latitud mínima entre alineaciones en suelo urbano será la definida en el plano E "Alineaciones y Rasantes".
 - b) La anchura mínima entre alineaciones para las vías existentes cuya alineación no este comprendida en el plano E, así como las de nueva creación será, según el tipo de vía, la siguiente:
 - Vías primarias: 12 m.
 - Vías secundarias y locales: 10 m.
3. El ancho mínimo de las vías pecuarias existentes en el término municipal es la que legalmente le corresponde de 20,89 m.
4. La separación de la edificación con respecto a las vías de esta categoría será la que define el plano E de este Plan General. Para la

parte de estas vías que por no estar incluidas en suelo urbano no se señalarán alineaciones, la edificación habrá de disponerse respetando las zonas de protección establecidas para cada vía según se representa en los esquemas que se incluyen en la simbología del plano "E" Alineaciones.

5. Se recomienda el diseño de carril bici de un solo sentido con ancho mínimo de 1,80-2,00 m anejo a la calzada.

21.2.3. Condiciones de diseño de las aceras

Se establece un ancho mínimo de aceras para todo tipo de vías que no podrá ser inferior a 1,50 m. Como excepción a esta regla general, sólo se admite un ancho no inferior a 1,20 m para la vía secundaria de 10 m y para las vías locales cuyo diseño excluye las aceras.

La proporción del espacio viario que ha de dedicarse a acera se regula en función de la latitud del tipo de vía de que se trate y con arreglo a las secciones tipo que se establecen al final de este capítulo.

21.2.4. Mobiliario urbano del espacio viario

Para cualquier tipo de vía de anchura igual o superior a 10 m será obligatorio la plantación de arbolado y la instalación de bancos y papeleras, elementos que habrán de respetar la regla establecida en el párrafo siguiente:

La plantación de árboles y la instalación de demás mobiliario urbano habrá de respetar necesariamente un gálibo libre de acera no inferior a 1,20 m. De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

21.2.5. Condiciones de diseño para aparcamiento

1. El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 5,00 por 2,00 m en línea y de 4,50 m por 2,50 m en batería mínimo, disponiéndose preferentemente en cordón. Las secciones tipos que se incluyen al final de este capítulo expresan la proporción ideal de la disposición y número de plazas de aparcamiento en función del tipo de vía de que se trate.

2. Las plazas de aparcamiento habrán de diseñarse de forma que eviten la creación de vacíos urbanos o fuertes impactos visuales a cuyo efecto se plantará arbolado y se instalarán el mobiliario urbano que requiera.

21.2.6. Condiciones de trazado de la red viaria

1. El trazado en planta será:
 - a) Para las vías primarias se adoptarán radios mínimo de 80 m y para las secundarias de 30 m. En calles locales el radio mínimo será el de maniobras de vehículos.
 - b) En el cuadro siguiente se relaciona la velocidad específica con el peralte y el radio mínimo:

VELOCIDAD	RADIO MÍNIMO (m)	
	NORMAL (peralte 4%)	MÍNIMO (peralte 7%)
80	300	250 70
240	180	60 150
130		
50	100	80 40
70	50	30 30
30		

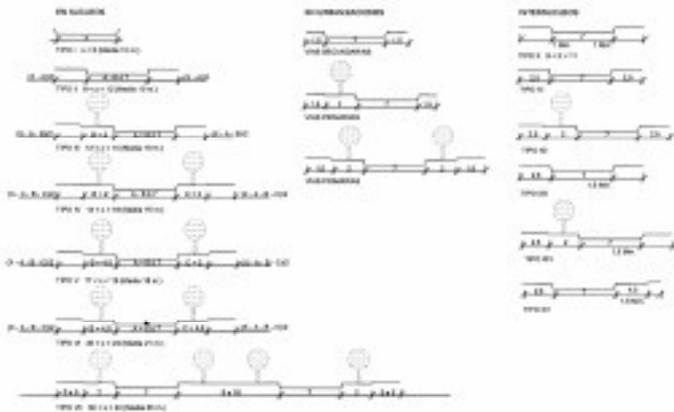
En zonas urbanas (casas y suelo consolidado) no se adoptarán curvas de transición. Para el viario primario cuando la curva sea superior a 200 m se utilizarán preferentemente transiciones con curvas circulares (curvas de tres centros) con una relación recomendable entre radio máximo y mínimo recomendable de 2 o 3 veces.

- c) Las distancias mínimas de visibilidad y de parada serán las siguientes en función de la velocidad específica:

SECCIONES TIPO DE CALLE

En el caso de urbanizaciones de nueva creación se podrán adaptar las secciones tipos; intercambiando los anchos de calzada y aceras; con un mínimo de 7 m de calzada.

SECCIONES TIPO DE CALLE



EXCEPCIONES:

En las siguientes Unidades de Suelo Urbano y totalidad de Sectores de S. Urble. Programado, deberán proyectarse al menos las siguientes secciones:

- Unidades de Ejecución: UE-1, Ue-2 y UE-3
Secciones mínimas: 12,00 m.
- Sectores de S. Urble. Programado - URP:
Secciones mínimas:
 - Viales principales: 12,00 m (mín. de calzada: 8,00 m)
 - Viales secundarios: 10,00 m.

Igualmente, en los Sectores de S. Urble. Programado, con terrenos que presenten especiales circunstancias de dificultad y previa justificación adecuada, atendiendo a topografía accidentada, problemas geotécnicos, etc., podrá admitirse alternativa de proyectar viales de una sola dirección y conectados entre sí, con una sección mínima de 8,00 m.

21.3. DETERMINACIONES SOBRE TERRENOS EN PENDIENTE

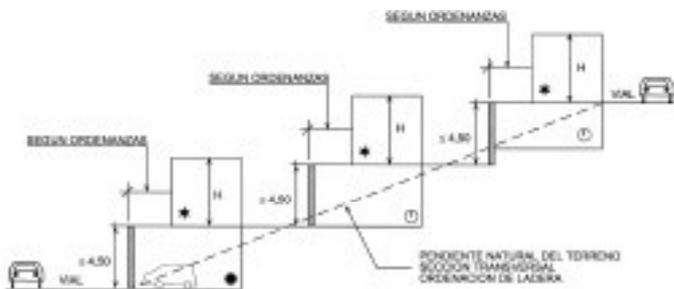
21.3.1. Definición

Se regulan en este capítulo las condiciones de ordenación y preparación de los terrenos con pendiente superior al 30%, con carácter previo a su proceso de edificación, con objeto de que este se produzca de una manera ordenada, ceñida a la pendiente natural del terreno, conforme a las pautas tradicionales de ocupación y colonización histórica de las laderas.

21.3.2. Condiciones de diseño

Los viales se dispondrán a media ladera, tendiendo a mantener una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente dentro de los límites establecidos en el artículo 21.2.6.

Entre dos viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificables en pendiente, las cuales habrán de ser explanadas o acondicionadas de la forma que sigue, con objeto de establecer las adecuadas plataformas o planos de rasante sobre los cuales disponer la edificación:



H: Altura reguladora de la edificación.

- 1: Cotas de rasante de la edificación, o plano origen de las alturas edificables.
- 2: Espacios habilitados como sótano.
- 3: Espacios bajo rasante, detrás del muro de alineación a vial.

Operándose de la siguiente forma:

1. Sobre la alineación al vial, y a lo largo de todo su recorrido en porciones de terreno con pendiente superior al 30%, se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 4,50 m. Este muro irá tratado exteriormente como fachada, merced a su terminación con mampostería, hormigón pintado, a la cal sobre enfoscado, ladrillo visto o técnica mixta.
2. En la coronación de este muro se trazará un plano horizontal hacia el interior de la parcela sesgando la pendiente del terreno hasta un punto en el que, entre terraplén y desmonte aparezca otro talud o escalón con una altura máxima de 4,50; a partir de la coronación de este se procederá de manera análoga hacia el vial superior, de forma que el último plano coincida con la cota del vial.
3. Los planos así trazados tienen la consideración de cotas de referencia o *planos de origen de alturas* a partir de los cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza, según los términos establecidos en el Art. 22.4.8 de estas Normas. Los espacios contenidos bajo estos planos o plataformas tendrán la consideración de *planta sótano*, en los términos establecidos en el art. 22.4.12.
4. El espacio contenido bajo las plataformas –contiguo a los muros alineados con los viales inferiores– podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos y auxiliares de las edificaciones, así como accesos a la misma, siempre que la superficie dedicada a esos usos no exceda de la ocupación permitida a la parcela, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos de ventilación, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines privados.
5. La edificación que haya de hacerse sobre estas plataformas guardará una separación mínima con la coronación del muro alineado al vial de 2 metros.

21.4. DETERMINACIONES SOBRE LAS ÁREAS LIBRES

21.4.1. Definición

Se regulan en este capítulo las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres en los ámbitos de los Planes Especiales, Planes Parciales y las condiciones de urbanización de los indicados espacios sobre cualquier tipo de actuación.

Las normas que a continuación se expresan se complementan a su vez con las localizaciones de carácter indicativo fijadas por este Plan para determinados sectores de Suelo Urbanizable Programado y con el preceptivo espacio destinado a áreas libres en los sectores de planeamiento ubicados en proximidad con el medio litoral.

21.4.2. Condiciones de diseño

1. La localización de los terrenos de cesión obligatoria con destino a áreas libres y equipamientos las zonas de residencia compacta, como extensión de los núcleos urbanos existentes se determinará con arreglo a las siguientes directrices:

- a) Los terrenos destinados a recibir las áreas libres y equipamientos tanto particulares como de cesión obligatoria, tendrán localización agrupada y central en el área de la actuación.
- b) La forma y dimensiones de las parcelas donde se ubiquen responderá a las de la trama urbana dispuesta para el conjunto de la actuación, cumpliendo en la misma el papel de agentes estructurantes de organización funcional y ambiental.

- c) Los citados terrenos para equipamientos se organizarán precisamente alrededor de las áreas libres (jardines y áreas de juego para niños), de forma que las calles perimetrales a estas constituirán su acceso principal.

Los suelos con desarrollo de vivienda de uso turístico, así como las industriales e industriales-comerciales se ajustarán a lo dispuesto en los apartados b y c anteriores.

2. Aptitud de los terrenos.

Los terrenos destinados a áreas libres, en los sectores de planeamiento con desarrollo de vivienda en zonas urbanas consolidadas o en vías de consolidación serán preferentemente planos; siendo, al menos, la mitad de la superficie total de los mismos de pendiente absoluta inferior al 10%. En particular, para los destinados a parques infantiles, la pendiente absoluta máxima será inferior al 5%.

En los terrenos destinados a la edificación de los equipamientos públicos, la pendiente máxima absoluta no podrá exceder del 15%. Dicha condición será igualmente aplicable a las parcelas destinadas a la reserva del 10% del aprovechamiento medio del sector.

21.4.3. Condiciones de urbanización

1. Estos terrenos habrán de ser dotados de todos los servicios urbanos necesarios, adecuados al uso e intensidad a que correspondan, así como organizados y diferenciados sobre red viaria completa y asimilada a la trama del resto de la urbanización y a la del núcleo urbano del que esta se supone extensión, en su caso.

2. Los elementos de urbanización con que estarán dotados serán:

- a) Los terrenos reservados para jardines, dentro del sistema de áreas libres, presentarán, como mínimo, los siguientes requisitos:

- Calidad mínima apropiada para la plantación de las especies vegetales.
- Soleamiento adecuado en relación con la edificación circundante.

- b) El ajardinado de los terrenos citados se determinará con referencia a las siguientes características, que habrán de ser reflejadas en el correspondiente capítulo presupuestario:

- Porcentaje de superficie plantada de vegetación (mínimo 50% del total).
- Relación de la anterior con las superficies de pendiente elevada.
- Relación adecuada entre número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, plantas e hierbas o praderas.
- Descripción del porte y número de arbolado/100 m².
- Determinación de la edad, o porte, mínimos de plantación del arbolado.
- Caudal mínimo de riego, instalación necesaria (según especies).
- Condiciones mínimas de terminación del resto de la superficie no plantada: subbase, material de acabado, compactación, (o ensolado), drenaje.
- Referencia a compatibilidad con aparcamientos y otros usos alternativos, incluyendo: drenaje, sub-base, material de acabado, compactación, especies arbóreas, tipo, porte y n.º/m², edad de plantación (y porte), disposición geométrica, circulaciones, etc.

- c) Los terrenos con destino a áreas de juegos para niños (parques infantiles) habrán de ser dotados según las siguientes condiciones, que habrán de ser reflejadas, igualmente, en el correspondiente capítulo presupuestario:

- Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación.
- Vallado con material de características diáfnas y consistencia rígida.
- Mobiliario, con la instalación de elementos de juego tales como: columpios, toboganes, fosos de arena, entramados de barras, plataformas giratorias, etc.; con fijación del número mínimo de elementos por cada 100 m².

- d) El Plan reflejará en el capítulo y planos de información el arbolado preexistente, estableciendo las condiciones para su conservación.

21.5. DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

21.5.1. Disposición general sobre dimensionamiento de redes

Los proyectos de urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan 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 ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

21.5.2. De la normalización de elementos

A efectos de la normalización de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, el Ayuntamiento establecerá las permitidas y sus condiciones en un Pliego de Condiciones Técnicas Generales, cumpliéndose en todo caso las condiciones particulares especificadas por las Entidades suministradoras de servicios.

21.5.3. Sobre la red de abastecimiento. Caudales mínimos

Toda actuación urbanística sobre cualquier clase o categoría de suelo requerirá para su viabilidad la disposición de un caudal suficiente para atender las necesidades de abastecimiento que la actuación demande que, como dotación mínima, será la siguiente:

- En núcleos urbanos y sectores de ensanche de los mismos, 300 l. hab/día.
- En urbanizaciones turísticas, se considerarán como mínimo 300 l. hab/día para usos exclusivamente domésticos. Se justificará de modo independiente la demanda estimada para el resto de usos incluyendo el riego de jardines públicos y privados, a los efectos del dimensionamiento de la red de distribución y de la justificación del caudal disponible. En ningún caso resultará una dotación global inferior a los 400 l/hab/día.
- 1 litro por segundo y hectárea bruta en los suelos industriales y comerciales.

La disposición del caudal para abastecimiento deberá acreditarse documentalmente bien provenga este de captación propia, de derivación de conducción o red establecida con anterioridad.

21.5.4. Condiciones de potabilidad

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de actuación, deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes, disponiéndose y justificándose las medidas correctoras que en su caso sean procedentes.

21.5.5. Almacenamiento y capacidad de los depósitos

En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrán depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para 300 l/hab. y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

Independientemente de lo dispuesto en la legislación, se recomendará con carácter general la disposición de aljibes en edificación plurifamiliar con capacidad de 1 m³ por alojamiento.

21.5.6. Características de la red de distribución

La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. Igualmente, se recomiendan diámetros mínimos de 80 mm.

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No obstante superarse presiones de 60 m.c.a. Se colocarán los elementos de valvulería adecuados para el correcto funcionamiento hidrodinámico de la red.

En urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliaria por cada parcela.

La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 80 cm; si esto no es posible se adoptará la protección necesaria. Se cuidarán especialmente los materiales de relleno de zanjas así como su consolidación.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a 100 m. Análogamente cada urbanización o sector de planeamiento que se urbanice dispondrá de los hidrantes contraincendios que resulten necesarios según la Normativa específica vigente.

Se recomiendan instalaciones de riego para los jardines cuando proceda y en general cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en este uso.

21.5.7. Características y dimensionamiento de la red de saneamiento

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

2. En áreas de baja densidad de edificación (Densidad = 10 viv/ha) la red de drenaje de aguas pluviales, previa justificación podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

3. El dimensionamiento de la red de saneamiento de aguas residuales se determinará en función del caudal de abastecimiento, exceptuado el correspondiente al riego de las zonas verdes, repartiendo el consumo en diez horas. Para dicho dimensionamiento igualmente habrá de considerarse el caudal proporcionado por las cámaras de descarga que como mínimo será de 20 litros por segundo, y que habrán de situarse obligatoriamente en cabeceras de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 2 por 100 o la velocidad de circulación inferior a 0,60 m/s.

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

5. Las redes se diseñarán de forma que las aguas residuales viertan en su solo punto, excepto si los vertidos pueden hacerse a colectores existentes en distintas localizaciones.

21.5.8. Regulación de diámetros y protecciones

1. La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/seg. y 3 m/seg. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.

2. El diámetro mínimo de la red será de 30 cms. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 20 cms. Para redes unitarias o de pluviales el mínimo será de 40 cm.

3. En cuanto al diseño de la red se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 40 m.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,00 m. Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, esta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cms. Cuando esto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

Si es posible, el trazado discurrirá bajo calzada o zona verde. En caso de calles de ancho superior a 20 m (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen.

Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas.

El número de absorbedores de aguas pluviales será el adecuado para la correcta evacuación de las mismas. Los absorbedores con ingerencia a red de residuales estarán dotados de sifón.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre zanjas.

21.5.9. Explotación

La entidad encargada del mantenimiento y conservación del servicio, procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc.; en particular los absorbedores se limpiarán antes de la época de lluvias. Las cámaras de descarga se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento.

Se recomienda establecer la tarifa por uso de saneamiento en función del consumo de agua potable.

21.5.10. Vertido de las aguas residuales

El vertido de aguas residuales será único para cada sector de planeamiento, salvo que existiendo redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante ingerencia en dichas redes en más de un punto.

En aquellos casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otras condiciones es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una solución alternativa debidamente justificada.

Es determinación de este Plan General que las aguas residuales de todos los Sectores sean conducidas a las instalaciones del Saneamiento Integral, donde este existe, no obstante, el Organismo responsable de la explotación de aquellas, determinará si procede o no la ingerencia y los caudales admisibles. Cuando tal ingerencia no sea posible o, transitoriamente, entre tanto entren en servicio las instalaciones del Saneamiento Integral de los distintos tramos, será obligatoria la depuración de las aguas residuales con calidad mínima de oxidación total, si bien el proyecto de urbanización correspondiente contendrá la solución definitiva de vertido debidamente valorada.

Cuando el vertido se produzca a otras instalaciones, redes municipales, etc. se contará igualmente con la correspondiente autorización en los mismos términos.

El Ayuntamiento obligará a efectuar el vertido a cauce público (cumpliéndose siempre la legislación aplicable sobre vertidos a los mismos y previa autorización de la Comisaría de Aguas que exigirá las condiciones de depuración a se mantiene.

En ningún caso (salvo viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable y previo informe municipal favorable) se permitirán las fosas sépticas individuales o colectivas. En los casos que se permita deberá disponerse pozo filtrante para el vertido.

Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

Aquellas urbanizaciones que actualmente vierten al mar mediante emisario submarino adaptarán sus instalaciones para efectuar la ingerencia de residuales al Saneamiento Integral, recomendándose que mantengan en buen estado de uso los citados emisarios para caso de emergencia.

A partir de la fecha de entrada de servicio del Saneamiento Integral, el urbanizador dispondrá de un plazo de un año para efectuar las obras de conexión al Saneamiento Integral, a cuyo efecto y previo a la concesión de la licencia de obras de urbanización presentará aval bancario por importe de 100% del presupuesto de las obras de conexión.

Aquellas urbanizaciones ejecutada o en proceso de ejecución con proyecto de urbanización definitivamente aprobado que comprendiera un sistema de alcantarillado y vertido que no hubiesen ejecutado estarán obligados a ejecutarlo como condición previa a la prosecución del proceso edificatorio, ateniéndose a lo especificado en estas Normas.

En aquellos casos en que el proyecto de urbanización estuviese definitivamente aprobado pero no comprendiese un sistema de alcantarillado, el urbanizador antes de proseguir el proceso edificatorio deberá establecer con el Ayuntamiento un programa de actuación para la dotación de la red de alcantarillado con las condiciones de estas Normas, en unos plazos que el Ayuntamiento determinará en función de las condiciones de salubridad de la propia urbanización de los riesgos de contaminación existentes o previsibles y de la urgencia de evitación de los mismos de acuerdo con los criterios de los servicios municipales.

21.5.11. Depuración

En aquellos casos en que no es posible efectuar ingerencia a instalaciones existentes se tendrá en cuenta lo siguiente:

Por lo que se refiere a las aguas residuales industriales se adoptarán las medidas de depuración apropiadas que garanticen la inocuidad de los efluentes.

Para las aguas residuales procedentes del consumo humano, la depuración alcanzará los niveles de reducción de contaminantes que sean exigidos por la Administración y en todo caso, la calidad mínima será la de oxidación total.

El vertido final de efluentes depurados será controlado sistemáticamente para garantizar la eficacia de la depuración.

En casos no expresamente citados o especiales se estará a la discreción municipal.

Con respecto a las fosas sépticas (individuales o colectivas) podrán utilizarse en los casos señalados en el art. 167 siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos lo que se justificará con el informe técnico pertinente.

El Ayuntamiento elaborará un Plan Especial de aprovechamiento de los recursos hidráulicos en el que se dispondrán las medidas en orden a regular y potenciar la reutilización de aguas tratadas para uso industrial, limpieza, riego de jardines, campos de golf, etc.

21.5.12. Condiciones de la fosa séptica

En aquellos casos en que sean autorizadas fosas sépticas, las distancias de protección a las mismas y a su sistema de drenaje serán las siguientes:

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

21.6. ENERGÍA ELÉCTRICA

21.6.1. Suministro

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

21.6.2. Dotaciones

La dotación mínima será de 5 Kw/alojamiento.

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público serán inferiores a los siguientes:

CLASES DE VÍAS	ILUMINACIÓN	FACTOR DE UNIFORMIDAD
Acceso exterior y penetración	20 lux.	0,4
Distribución	15 lux.	0,3
Servicio	10 lux.	0,25
Peatonales	6 lux.	0,14

En urbanizaciones de parcela mínima superior a 5.000 m² como mínimo existirá un punto de luz a la entrada de cada parcela.

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

En todo caso el diseño del alumbrado público se atenderá a la correspondiente Ordenanza Municipal.

21.6.3. Redes y centros de transformación

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

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

necesidad de soterrar las líneas de Alta Tensión que atraviesan las zonas urbanas consolidadas, por ello se redactará por iniciativa municipal un Plan Especial que permita buscar el trazado idóneo y posibilite la valoración de las obras necesarias.

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

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre relleno y consolidación de zanjas.

21.7. DISPOSICIONES FINALES

21.7.1. De los tendidos aéreos en las proximidades de carretera

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de 10 m de la arista exterior de calzada caso de que la vía sea principal y a 7 m caso de que sea camino o carretera secundaria.

En las urbanizaciones donde hoy día existen se irá a su sustitución y subterráneización progresiva.

21.7.2. De las disposiciones para la ordenación del subsuelo

El proyecto de urbanización deberá estudiar 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.

21.7.3. Otras disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario

La localización del mobiliario, casetas de servicios, kioscos y otros usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, así como la señalización e información, el diseño y tipo de alumbrado a adoptar, la especificación de los materiales a emplear en infraestructuras, pavimentos y elementos de ornamentación y áreas ajardinadas, son objeto obligado de especificación por el proyecto de urbanización, tanto en sus condiciones genéricas, como en la reserva de los emplazamientos más adecuados para estos usos así como la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

21.7.4. Entidad de conservación

Los propietarios de los terrenos sobre los que pasa la obligación del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización vendrán obligados a constituir una Entidad de Conservación y a integrarse en ella a los fines preceptuados por los artículos 68 a 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Para el control de la urbanización por el Ayuntamiento se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Acta de replanteo firmada conjuntamente por el Ayuntamiento y la Entidad Promotora.
- b) Una vez realizada la explanación de los viales y la compactación de la misma, que nunca será inferior al 95% del Ensayo Próctor Normal, comprobado por un Laboratorio Homologado, se comunicará en este Ayuntamiento para su control.
- c) Una vez realizada la excavación para la implantación de los servicios (agua, saneamiento, canalizaciones, etc.) y colocados los mismos, se avisará al Ayuntamiento para su conocimiento, antes de enterrar la zanja.
- d) Colocada la sub-base y compactada, nunca inferior al 100% del Próctor Modificado, comprobado igualmente mediante Laboratorio Homologado, comunicarlo al Ayuntamiento.
- e) Durante la ejecución del firme de la calzada y aceras se avisará al Ayuntamiento para la inspección de la misma, siendo necesario efectuar los controles de calidad suficientes para garantizar la correcta realización de las obras.

3.2. EDIFICACIÓN

22.3. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN EN VIVIENDAS

22.3.1. Ordenanzas generales de edificación en viviendas

Para todas las zonas de uso residencial, se aplicará la legislación vigente en cuanto a Condiciones Higiéxico-Sanitarias, cuyo Reglamento se transcribe a continuación:

Orden Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de febrero de 1944.

"Las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir toda clase de viviendas, sea cual fuese la entidad o particular a quienes pertenecieran, serán las siguientes:

- 1.º Toda vivienda unifamiliar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse en cuenta las relaciones entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.
- 2.º Las habitaciones serán independientes entres sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al retrete.
- 3.º Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.
Cuando la pieza ventile a través de una galería, no podrá servir esta de dormitorio y la superficie total del hueco de ella no será inferior a la mitad de su fachada y la ventilación entre la galería y la habitación será como mínimo el doble de las fijadas en el caso anterior.
- 4.º Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipo de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Saliente de 0,50 metros por encima del tejado ó 0,20 sobre el pavimento de azotea.
 - b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire.
 - c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.
(Completado con la normativa publicada posteriormente, correspondiente a Shunts, y ventilación de escaleras. Orden de 22-II-68).
- 5.º Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumideros y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios industriales o comerciales, públicos o semipúblicos, podrá tolerarse que se recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/3 de la altura del edificio; la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de 3 m entre paramentos opuestos.
- 6.º Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: dormitorios de una sola cama: 6 m² de superficie y 15 m³ de cubicación.
Dormitorios de dos camas: 10 m² de superficie y 25 m³ de cubicación.
Cuarto de estar: 10 m²
Cocina: 5 m²
Retrete: 1,50 m²
Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de 14 m².
La anchura mínima del pasillo será de 0,80 m, salvo en la parte correspondiente a la entrada al piso, cuya anchura se elevará a 1 m.
La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 m en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 m, en las viviendas aisladas y en medio rural.

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

- 7.º En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los parámetros verticales será de 1,20 m y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior, debiendo en todo caso revestirse los techos y blanquear toda la superficie.
- 8.º Solo se podrán utilizar viviendas de nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano, cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - A) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m de espesor mínimo.
 - B) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
 - C) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo en estas como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro, adosada a los muros de fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 m y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas la anchura libre mínima aumentará a 0,90 m, admitiéndose en este caso iluminación central por medio de lucernario, cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de la escalera.
Para la altura de más de 14 m medidos desde niveles de arranque de las escaleras en los portales será obligatorio el ascensor.
- 9.º Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por estas al exterior del inmueble. Donde existiera red de alcantarillado será obligatorio acometer a esta las aguas negras de las viviendas, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 m. Igualmente será obligatoria la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 100 m; la asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 para el total de la vivienda.
10. Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atenderá a las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio competente.
11. Cuando se usen pozos sépticos, el líquido efluente de los mismos deberá ser siempre depurado antes de mezclarse con las aguas corrientes o entregarlo al terreno, acudiendo para conseguir esta finalidad a los procedimientos admitidos por las autoridades sanitarias.
12. Los retretes serán de cierre hidráulicos, aún en los casos de no existir toma de abastecimiento de agua de la red general.
13. En las viviendas rurales que tengan como anexos la cuadra o establo, estos locales deben aislarse de aquellos teniendo entrada independiente.
14. En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento de la humedad de muros y techos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de la temperatura externa propia de la región en que estén emplazados.
Estas ordenanzas higiénico-sanitarias se completarán con la siguiente:
Los patios a los que ventilen habitaciones vivideras tendrán que cumplir las siguientes condiciones:
 - 1.º La superficie del patio será equivalente a la superficie de un círculo cuyo radio sea 1/6 de la altura del patio.

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

El criterio de medición será el equivalente al n.º de plantas que sea obligatorio en la zona.

Para estos casos no contará la altura máxima de planta baja establecida como norma general dentro de cada zona.

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

22.4. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

22.4.1. Uso principal

Es aquel que se define en las ordenanzas particulares del planeamiento, como uso preferente de la zona.

22.4.2. Uso autorizado

Es todo uso complementario o de servicio del principal; en ningún caso el uso autorizado podrá superar al uso principal.

22.4.3. Usos especiales y complementarios

Los usos especiales y complementarios compatibles con el residencial en las áreas que el presente PG determina se clasifica en:

Asistencial, educativo, deportivo, expansión (jardines), comercial, espectáculos, pequeña industria (reparaciones, exposición, carpintería, etc.).

22.4.4. La definición y contenidos de cada uso es:

1. Residencial

El destinado a la edificación de alojamientos para personas (también llamado: vivienda, morada, habitación o domicilio).

Se establecen dos categorías:

a) Edificación de propiedad vertical:

Aquella que es utilizada para un único alojamiento en todas sus plantas (también llamada, tradicionalmente, vivienda unifamiliar).

b) Edificación de propiedad horizontal:

Aquella que es utilizada para más de un alojamiento en su conjunto o en cada una de sus plantas (también llamada, tradicionalmente, agrupamiento colectivo de viviendas o edificio de vivienda plurifamiliar).

Ambas definiciones son independientes del sistema de agrupación en edificaciones exentas o adosadas.

Condiciones:

No se admitirán viviendas en sótano ni en semisótano. Las viviendas se ajustarán a las Ordenanzas Higiénico-sanitarias del Ministerio de la Gobernación y demás disposiciones complementarias.

El uso residencial será compatible, dentro de la misma edificación, con los siguientes (Permitido en cuerpos de edificación sobre rasante y en planta semisótano):

2. Comercial

Locales destinados a la compraventa de artículos de consumo en régimen detallista. Se admite también el comercio mayorista, si es actividad "no molesta", en locales de superficie inferior a 100 m², con la condición de proceder a la carga y descarga en el interior del mismo.

3. Oficinas

Locales destinados a actividades burocráticas o administrativas públicas o privadas. Incluye los despachos profesionales.

4. Talleres artesanales

Locales de superficie inferior a 100 m², destinados al desarrollo de actividades industriales, o de servicio al público, con un máximo de potencia total instalada de 10 Kw. (136,6 CV), ruido en el exterior del local inferior a 35 decibelios durante la jornada laboral (entre 8 y 22 horas) y trabajadores en número máximo de 5.

A partir de los máximos referidos será necesaria la expresa aprobación municipal bajo informe de su Oficina Técnica o, en su defecto, del organismo que actúe en forma subsidiaria; sin perjuicio de cumplir, en su caso, lo dispuesto por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

5. Pequeña hostelería

Constituido por locales de servicio al público, destinados a: bares, cafeterías, restaurantes, salas recreativas o cualquier otro uso similar que sea aceptado mayoritariamente por los restantes propietarios de la edificación. Incluye actividades de alojamiento temporal (hoteles) con clasificación de pensiones u hostales-residencias.

6. Almacén

Constituido por locales destinados al acopio de materiales, maquinaria y mobiliario en general. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materias explosivas; así como todas aquellas correspondientes a Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en la Reglamentación vigente.

El uso residencial será compatible, en edificaciones adosadas, además de los anteriores con los siguientes:

7. Espectáculos

Constituido por edificaciones de servicio al público destinada a fines recreativos, artísticos o culturales, cuyo uso sea aceptado, mayoritariamente, por los propietarios de las edificaciones colindantes. (Permitido en cuerpos de edificación sobre rasante y en plantas semisótano y/o planta sótano).

8. Hostelería

Constituido por edificaciones destinadas al alojamiento temporal.

9. Garajes

Constituido por edificaciones destinadas exclusivamente al estacionamiento de vehículos en régimen de servicio al público.

10. Equipamientos públicos

Constituido por edificaciones destinadas a las siguientes actividades:

Socio-culturales.

Sanitarias.

Asistenciales.

Religiosas.

Público-administrativas.

Comerciales (mercados).

En los referidos usos de equipamientos, se mantendrá el volumen edificatorio señalado por las ordenanzas específicas de cada zona, a excepción de zonas sujeto a Normativa N4, en los que se fija un volumen máx. sobre parcela neta de 2,00 m²/m²s.

El uso residencial será compatible, en edificaciones próximas o adyacentes (zonificadas expresamente por el planeamiento y con preferencia en edificación exenta), además de los anteriores, con los siguientes usos:

Edificaciones exentas destinadas a las siguientes actividades.:

Escolares.

Deportivas.

Si la parcela sobre la que se sitúa el equipamiento no tiene asignada una edificabilidad específica por el planeamiento, se tomará la de las ordenanzas colindantes que sean predominantes.

11. Industria limpia

Edificaciones destinadas a las actividades industriales no clasificadas como intolerables o incompatibles por el Reglamento de Industrias, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

En caso de tratarse de edificación adosada a otra de uso residencial, la vibración máxima admitida será de 17 pals medidos en el límite interior del recinto, debiendo ser absorbida mediante estructura y cimentación independientes de la colindante. El ruido exterior máximo admitido sobre la pared medianera será de 35 decibelios.

En caso de tratarse de edificación exenta, la vibración máxima admitida sobre la vía pública será de 5 pals. El ruido máximo será de 55 decibelios durante la jornada diurna (8-22 h.) y 45 decibelios durante la nocturna.

12. Estaciones de servicio

Constituidas por edificaciones exentas destinadas al comercio al detalle de combustibles para vehículos, dotadas de aparcamiento independiente de la vía pública.

13. Otros usos

Los usos correspondientes a las actividades productivas no incluidas en la clasificación anterior se localizarán sobre sectores de suelo delimitados a tal efecto, conocidos habitualmente como polígonos "industriales" o "de uso agropecuario".

Se establecen dos categorías:

1. Sectores ubicados a distancia inferior a 2.000 m del perímetro de cualquier otro uso residencial o terciario.
2. Sectores ubicados a distancia superior a la citada en el punto anterior.

Los usos admisibles en los sectores a que se refiere el apartado n.º 1, son los siguientes:

GANADEROS

Aquellos clasificados por el RAMIN y P como "molestos", provistos de las necesarias medidas correctoras. Se excluyen los clasificados como "insalubres" y "nocivos".

Para establecimiento de cualquier instalación ganadera, abierta o no al público, con explotación comercial o no, incluido cualquier tipo de estabulación, cuadra, corral, etc., aún de carácter familiar se exigirá una distancia mínima de un Kilómetro al punto más próximo de la delimitación del suelo urbano.

INDUSTRIALES

Aquellos clasificados por el Reglamento citado como "molestos", provistos de las necesarias medidas correctoras y los clasificados como "insalubres y nocivos" en razón del vertido de aguas residuales, tóxicas o despojos susceptibles de tratamiento y depuración.

ALMACENES

Aquellos cuya actividad de acopio sea considerada "molesta" por el Reglamento y que, por tanto, habrán de ser provistos de las necesarias medidas correctoras.

Los usos admisibles en los sectores a que se refiere el apartado n.º 2 son los siguientes:

INDUSTRIALES

Idem. anterior. Se excluyen todo tipo de actividades clasificadas como "peligrosas".

ALMACENES

Idem. anterior.

22.4.5. Condiciones generales de edificación y ocupación

22.4.5.1. Parcela y solar

PARCELA: Se define como PARCELA toda porción de Suelo Urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

- a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
- c) Las parcelas mínimas serán indivisibles.

SOLAR: Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

22.4.5.2. Definiciones relativas a la edificabilidad

1. SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas NO voladas, cubiertas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

Cómputo de porches, terrazas y plantas diáfanas: Los porches y terrazas cubiertos totalmente contabilizarán al 50% de superficie. Las plantas diáfanas se considerarán como porches a efectos del cómputo de edificabilidad.

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

No serán computables: las entreplantas según dispone el artículo 22.4.5.10, los accesos públicos bajo pórticos, y las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos). De igual forma no será computable la superficie de los sótanos en los términos establecidos en el Art. 22.4.5.11 apart. 2 de estas Normas.

2. **ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA** o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

3. **ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA PARA CADA USO**, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

22.4.5.3. Ocupación de parcela

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

3. Los sótanos completamente enterrados resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno podrán sobrepasar la ocupación máxima permitida mas tendrán que respetar la separación a linderos públicos y privados de su ordenanza.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos Zonas Verdes y Deportivo de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.

22.4.5.4. Alineación a vial

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales. Según las Ordenanzas específicas de cada zona, la alineación de la edificación coincidirá o no con la del vial.

22.4.5.5. Línea de fachada

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

22.4.5.6. Ancho de vial

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atendrá a las siguientes reglas:

- a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
- b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo

de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

22.4.5.7. *Altura reguladora máxima y número máximo de plantas*

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

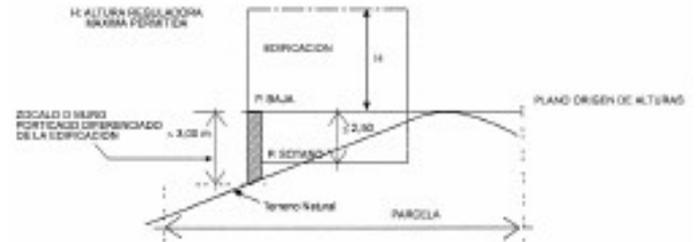
22.4.5.8. *Criterios para el establecimiento de las alturas edificables*

1. Las alturas permitidas por la ordenanza se medirán a partir de la cota de referencia o PLANO ORIGEN DE ALTURAS.

2. Se tomará como cota de referencia o PLANO ORIGEN DE ALTURAS un plano horizontal en la cota más alta de la parcela, el cual tendrá la consideración de PLANTA BAJA, regulada en los términos contenidos en el art. 22.4.5.10 de estas Normas. Si el terreno es inclinado, el espacio existente bajo este plano tendrá la consideración de PLANTA SÓTANO, regulado en el art. 22.4.5.11 de estas Normas, siempre y cuando la altura con respecto al terreno natural –o la rasante de la o las calles en caso de alineación obligatoria a vial– medida en cualquier punto de la parcela, sea igual o inferior a 1,50 metros. Si la altura fuera superior a 1,50 metros, ese espacio pasaría a ser PLANTA BAJA.

En los terrenos con pendientes iguales o superiores al 20% se estará a lo dispuesto en apartados siguientes

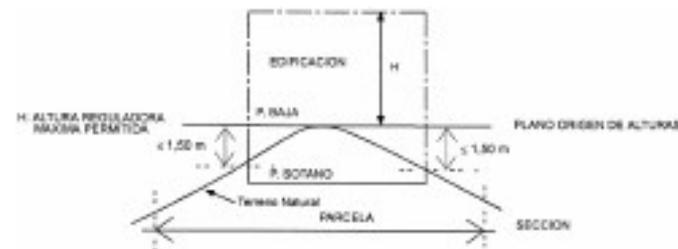
4. En los casos de terrenos con pendientes superiores al 20% y en una sola de las fachadas del edificio cuando la PLANTA SÓTANO resultante de aplicar la norma anterior tenga una altura libre superior a 3 metros medidos al borde del desnivel, esta podrá destinarse a un uso vividero, siempre que su fachada quede claramente diferenciada de la del resto del edificio, a manera de muro de basamento o zócalo porticado, sin que en ningún caso el espacio libre interior tenga una altura superior a los 2,5 metros.



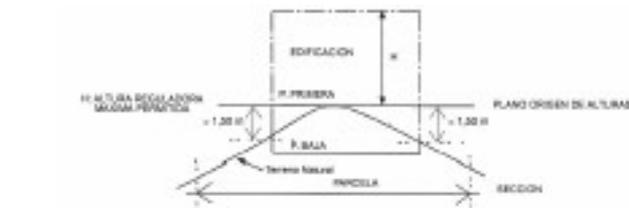
Todo ello con el propósito manifiesto de obtener el razonable aprovechamiento de un espacio residual, pero sin desvirtuar el objetivo implícito en la norma de controlar las alturas generales impuestas por la ordenanza en cada zona.

5. Cuando, por ordenanza, los edificios deban ir alineados a vial, se observarán las siguientes reglas:

- a) Se tomará como PLANO ORIGEN DE ALTURAS la cota más alta del tramo de calle al que el edificio deba alinearse (o tramos, en el caso de alineación obligatoria a dos o más viales), operándose, a partir del mismo, conforme a lo establecido en el apartado 2 anterior.

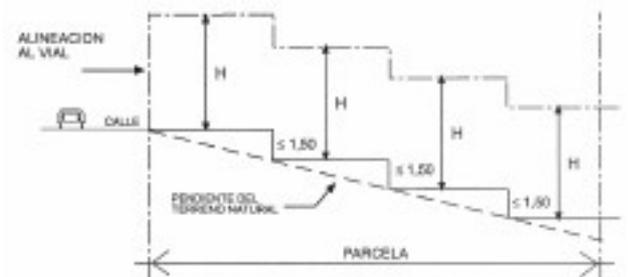


Si el terreno es modificado mediante relleno se ha de considerar como terreno natural el existente antes de su modificación. Si es modificado mediante desmonte se considerará el resultante del mismo.



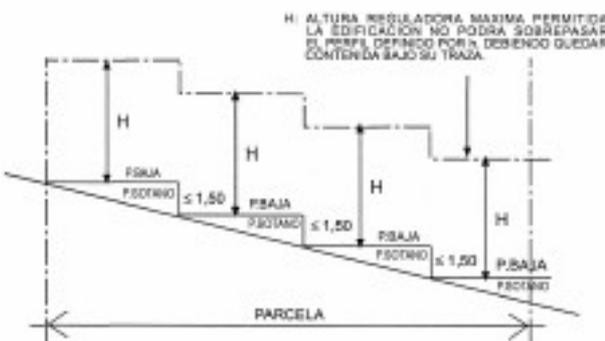
3. En consecuencia, en los terrenos en pendiente, el plano de Planta baja deberá fragmentarse en los sectores necesarios para el cumplimiento de la condición anterior, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del edificio con respecto a los respectivos PLANOS ORIGEN de ALTURAS de las distintas plantas bajas así fragmentadas.

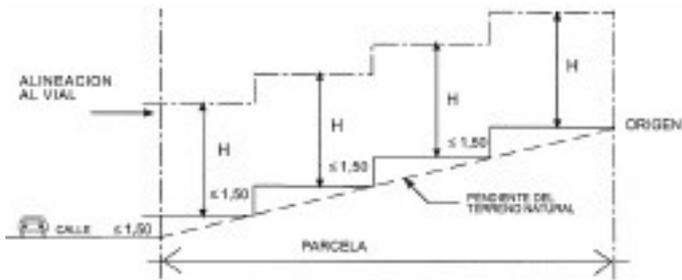
- b) En los casos de edificios alineados a vial sobre parcelas de terrenos en pendiente, según una sección transversal a la calle de referencia, se operará como sigue:
 - b.1) Terrenos con pendiente descendente a partir del vial



Se tomará como PLANO ORIGEN DE ALTURAS la cota más alta del tramo de calle operándose, a partir del mismo, conforme a lo establecido en los apartados 2 y 4 a) anteriores.

- b.2) Terrenos con pendiente ascendente a partir del vial





Se tomará como PLANO ORIGEN DE ALTURAS la cota más alta de la parcela, escalonándose dichos planos conforme a lo establecido en el apartado 2 de manera que el edificio se manifieste en la alineación al vial según lo expresado en el gráfico, es decir, con la cota de PLANTA BAJA a una altura igual o inferior a 1,50 m sobre la rasante del tramo de calle medida en cualquier punto de esta.

6. Con carácter general se establece que los alzados aparentes, compuestos por superposición de los diferentes planos del edificio, no podrán presentar un altura superior en dos plantas a la máxima permitida.

Los casos singulares en que no puedan ser de aplicación estricta las reglas anteriores deberá ser objeto una propuesta previa de aplicación de alturas ante los Servicios Técnicos Municipales, que dictaminarán conforme al espíritu y objetivos de esta Normativa, es decir, controlar las alturas generales impuestas por la ordenanza en cada zona, evitando el uso abusivo del bajo rasante y las modificaciones excesivas del terreno natural.

22.4.5.9. Criterios para la medición de la altura edificable

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia o PLANO ORIGEN DE ALTURAS hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de cubierta plana.

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

22.4.5.10. Planta baja

1. Se define como planta baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se ha señalado en apartados anteriores.

2. Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán será aconsejable dejar en planta baja (si la construcción va alineada al vial), o bien en la cerca de cerramiento –si la construcción se retranquea–, un chaflán definido en cualquier caso por la distancia de 3 metros a partir de la esquina en ambas fachadas.

En casos excepcionales el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente.

3. Para todos los casos.

- a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de planta baja de 3,20 metros cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 metros para uso de vivienda.
- b) No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.
- c) Los altillos o planta baja partida se permiten en planta baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:
 - c.1. Se separarán un mínimo de dos (2) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.
 - c.2. No podrá superar el 40% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
 - c.3. Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

22.4.5.11. Planta sótano

1. Se define como planta sótano la situada por debajo del PLANO ORIGEN DE ALTURAS o planta baja según los términos expresados en el art. 22.4.5.8.

2. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Los espacios vivideros que resulten, en los terrenos con pendiente, como consecuencia de la aplicación de los criterios de rasantes computarán a efectos de edificabilidad.

3. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

22.4.5.12. Plantas altas

1. Se define como planta alta a cualquier planta de edificación situada sobre la planta baja.
2. La altura libre de las plantas altas no será inferior a 2.50 m.

22.4.5.13. Medianería

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

22.4.5.14. Manzana

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

22.4.5.15. Profundidad edificable

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

22.4.5.16. Espacio libre interior de manzana

Es el espacio no ocupado por edificación que resulte aplicar las profundidades edificables.

22.4.5.17. Retranqueos de la edificación a la alineación

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías. Puede ser:

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

22.4.5.18. Reglas sobre medianerías

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al

descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

22.4.5.19. Cuerpos salientes

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

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

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

4. Cómputo de superficies:

a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

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

c) En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra por todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50 % a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.

d) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

5. En general, se prohíben los vuelos de cuerpos cerrados en las edificaciones con alineación a vial, permitiéndose únicamente la de vuelos abiertos –terrazas cubiertas abiertas, balcones, etc.– o vuelos de cuerpos con tratamiento acristalado –cierres tradicionales–. Igualmente se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, salvo los casos expresamente permitidos en las ordenanzas particulares de zona.

6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta.

7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos-salientes deberán separarse al menos 0,60 metros de la medianería sobre el plano de fachada, con un máximo de 1,50 m sin perjuicio de lo reglado en las ordenanzas particulares. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.

8. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.

22.4.5.20. Elementos salientes

Son parte integrante 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. Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el

artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

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

b) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 m de ancho, y hasta un máximo de 0,90 m para las calles de 20 o más metros.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

24.4.5.21. Condiciones estéticas

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

Prestando mantener el actual carácter del núcleo, las actuaciones en el mismo han de ir tratadas con materiales tradicionales, a saber:

– Enfoscados.

– Pinturas a la cal, o pinturas modernas en colores claros (blanco, crema, etc.).

– Carpinterías o cerrajerías de huecos en madera, hierro para pintar o aluminio lacado.

– Materiales cerámicos (no vidriados) y/o pétreos en umbrales, alféizares o zócalos –altura máx. de 1,20 m– (no admitiéndose el revestimiento total de fachada con los mismos).

– Cubiertas inclinadas mediante cubrición de teja árabe.

Igualmente, en zona del casco histórico se seguirán al menos los siguientes criterios de composición y criterios de modulación:

– Todos los huecos de fachada, incluida la de planta baja se diseñarán: simétricos respecto de los ejes verticales. Predominará la dimensión vertical sobre la horizontal.

– En fachadas, como máximo, la superficie de huecos no será superior al 50% de la superficie total de la fachada.

– La altura de dinteles será común para todos los huecos.

22.4.5.22. Ventilación e iluminación

a) Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de patios de luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilarse e iluminarse a través de patios de ventilación.

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

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

22.4.5.23. Obras de ampliación

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre Patios, patios de luces y patios de ventilación será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

22.4.5.24. Patios de luces

1. Se define como patio de luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

2. Los patios de luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del patio de luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 3 metros en los demás supuestos. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del patio de luces (N.º de plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2	9
Hasta 3	9
Hasta 4	12
Hasta 5	15
Más de 5	20

4. Los patios de luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los patios de luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

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

6. En todo lo referente a patios de luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

- Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
- La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente. Salvo que la última este retranqueada un mínimo de 3 m, en cuyo caso no se considerará.
- El pavimento del patio de luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.
- Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

22.4.5.25. Patios de ventilación

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los patios de luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

2. Los patios de ventilación pueden ser interiores o mixtos.

3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de ventilación dependen de su altura. La dimensión del Patio

será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del patio de ventilación (N.º de plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2	5
Hasta 3	7
Hasta 4	9
Hasta 5	11
Más de 5	15

4. Además de lo indicado para los patios de ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

- No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
- La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

5. Los patios de ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los patios de luces mixtos.

6. Los patios de ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20 % superior a la del patio.

22.4.5.26. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

2. Los sótanos e instalaciones deportivas o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

22.4.5.27. Condiciones de cerramiento de parcela

- En los solares aún no edificados será obligatorio realizar un muro de cerramiento ciego de 2 metros de altura máxima, el cual tendrá carácter provisional y estará situado en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado. Con la solicitud de licencia de obra de edificación el cerramiento se adecuará a lo regulado para parcelas edificadas.
- En parcelas edificadas con fachadas no alineadas a vial no será obligatorio el vallado de las mismas pero, en caso de hacerlo, las vallas tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo llegar hasta los 1,50 metros de altura con elementos ciegos y opacos y el resto coronado con cerramientos ligeros o transparentes (elementos cerámicos en celosía, de hierro, vegetales, etc.).

En cualquier caso la valla irá situada en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado, y el proyecto de la misma habrá de incluirse en los documentos técnicos del proyecto de edificación.

- Muros alineados a vial: En parcelas edificadas con fachadas alineadas o no a vial cuyo terreno esté a una cota superior a la calle de acceso, se permitirá la construcción de muros de contención en la alineación del vial público, con altura igual a la diferencia de cota entre la del vial y la del terreno con una altura

máxima absoluta de 4,50 m. Si la diferencia de cota fuera mayor, por encima de los 3,5- metros habrá de desmocharse el terreno de manera que este quede contenido en su talud natural. Si la diferencia de cota fuera superior a 2,30 metros, tras este muro, y en la alineación del vial, podrá habilitarse un espacio para ubicar las preceptivas plazas de aparcamiento.

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

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

22.4.5.28. Elementos técnicos de las instalaciones

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

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

En los edificios con ático sólo se permitirán sobre los mismos los depósitos de reserva de agua. No estando permitido ningún otro elemento técnico de instalaciones.

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

3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

22.4.5.29. Casos particulares: Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos

1. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas Ordenanzas específicas de Zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación; salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos.

2. En los edificios para uso de aparcamientos, y salvo que se disponga lo contrario en las Ordenanzas específicas de Zona, los parámetros reguladores de la edificación serán, exclusivamente, la altura máxima edificable y la separación a linderos públicos y privados. La altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,50 m y un mínimo de 3,50 pudiendo ser destinada a usos comerciales. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2,30. En todo caso la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza.

3. Las construcciones destinadas a aparcamiento realizadas en el subsuelo bajo el espacio público, bien sea del Sistema de Áreas Libres o del Sistema Viario, de iniciativa pública o privada, en régimen de concesión, deberán observar las condiciones de diseño interior reguladas en art. 22.4.5.30 de regulación del uso de aparcamiento, y deberán ir acompañadas de un proyecto de urbanización que defina las condiciones de reposición del espacio público y, en su caso, de la remodelación del mismo tras la ejecución de las obras del subsuelo, con expresión del sistema de accesos, rodados y peatonales, elementos de señalización, mobiliario urbano, ornato, etc.

22.4.5.30. Regulación del uso de aparcamiento

A) DEFINICIÓN

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

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

B) CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Cualquier planta de edificación destinada a garaje deberá tener una altura libre mínima –sin obstáculo de instalaciones– superior a 2,30 m. En plantas bajas, las alturas proyectadas deberán adaptarse a la de la zona en que se encuentre, con un mínimo de 3,50 m y un máx. de 4,50 m.

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

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

C) EDIFICACIÓN BAJO RASANTE DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

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

- No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el supuesto de que se encuentre consolidada.
- Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.
- Compromiso de otorgar a tal superficie el uso previsto por el Planeamiento.
- Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

D) RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS

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

2. En particular, los Planes Parciales en Suelo Urbanizable efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento, de acuerdo con la regulación que para los diferentes tipos de edificación establece el siguiente artículo y en relación con los usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, teniendo carácter de mínimo absoluto, en todo caso, las reservas previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Parciales para uso Industrial y Comercial preverán, por encima de las anteriormente dichas regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers u otros medios de transporte previsible de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos.

Cuando las Fichas reguladores de cada Sector de Suelo Urbanizable Programado establezcan reservas superiores a los mínimos aquí establecidos, serán obligatorias.

Los Planes Parciales para uso de viviendas no podrán disponer de aire libre más del 50% de las plazas de aparcamiento que prevean. Esta proporción podrá ser disminuida en la regulación específica de sectores en sus correspondientes Fichas.

En la regulación de determinadas unidades de actuación en Suelo Urbano y sectores de planeamiento en Suelo Urbanizable, se establecen determinaciones específicas sobre dimensionamiento de las reservas de espacios para aparcamientos, que habrán de respetarse como dotaciones mínimas.

Cuando no se regule expresamente la dotación de aparcamiento en las Fichas reguladoras de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, se estará en ellas a lo dispuesto en este artículo para los Planes Parciales en Suelo Urbanizable Programado y en el siguiente para el Suelo Urbano.

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

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

Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Normas deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento específicamente trazadas y calificadas por este Plan General o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas.

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

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

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

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

E) PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS EN LAS EDIFICACIONES

Para los edificios de nueva planta, a excepción de los correspondientes a la Ordenanza de Edificios Protegidos donde se estará a lo dispuesto en su normativa específica sobre "uso de aparcamiento", deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

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

EDIFICIOS DE VIVIENDAS

Una plaza por cada vivienda (En sectores de URP: 1,5 plazas/vivienda).

En viviendas de superficie construida igual o superior a los 150 m², una plaza por cada fracción de 100 m².

Además de las excepciones consignadas anteriormente, se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de Suelo Urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie igual o inferior a 200 m².
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

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

EDIFICIOS PÚBLICOS O PRIVADOS PARA OFICINAS O DESPACHOS, BANCOS Y SIMILARES

Una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie construida dedicada a oficinas o despachos.

EDIFICIOS CON LOCALES COMERCIALES, ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO AL POR MENOR Y GRANDES ALMACENES

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

INDUSTRIAS, ALMACENES Y EN GENERAL, LOCALES DESTINADOS A USO INDUSTRIAL

Una plaza de garaje por cada local de superficie superior a 200 m², con el mínimo de una plaza por cada 200 m² de superficie construida.

TEATROS CUBIERTOS O AL AIRE LIBRE, CINES, SALAS DE FIESTA, DE ESPECTÁCULOS, DE CONVENCIONES Y CONGRESOS, AUDITORIO, GIMNASIOS Y LOCALES ANÁLOGOS

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

HOTELES Y RESIDENCIAS: Las reservas mínimas serán las siguientes:
Instalaciones de 5 estrellas: Una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: Una plaza por cada 5 habitaciones.

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

CLÍNICAS, SANATORIOS Y HOSPITALES: Una plaza por cada 2 camas.

BIBLIOTECAS: GALERÍAS DE ARTE, Y MUSEOS PÚBLICOS

Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m² en establecimiento de más de 1.600 m².

CENTROS DE MERCANCÍAS: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

OTRAS CONSIDERACIONES:

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

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

F) CONDICIONES DE LAS PLAZAS DE GARAJE

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

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

G) CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

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

Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, de 3 cms. como mínimo de grosor.

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

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

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

Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos a ser posible, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.

La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de 15 lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de 50 lux en la entrada.

H) ACCESOS

Los accesos tendrán una altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan, sin que en ningún caso tengan anchura inferior a 3 m.

Los locales cuya superficie exceda de 2.000 m² habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. No obstante, si la superficie total es inferior a 2.000 m² podrán tener un solo acceso de 5 m de anchura mínima.

La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de este.

I) RAMPAS

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

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

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

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

J) VENTILACIÓN

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

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

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

K) CONDUCCIÓN DE AGUA Y EXTINTORES

En una distancia máxima de 5 m, medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 200 m, se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en las Normas Tecnológicas NTE IPF/1974, provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto con la toma de agua.

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

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

L) PROHIBICIONES

Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles.

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

M) APLICACIÓN DE NORMAS TECNOLÓGICAS

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

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

N) SUPUESTO ESPECIAL

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

O) LICENCIAS

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

La instalación de garajes y aparcamientos está también sometida a las regulaciones del uso industrial. No obstante se excepcionan de estas los garajes con capacidad máxima de cuatro vehículos y superficie no superior a 1000 m².

22.4.5.31. Terreno sobrante de edificación

Es el espacio libre que queda en una parcela una vez construido el aprovechamiento máximo autorizado sobre las mismas.

22.4.5.32. Zona

Es el conjunto de polígonos a los que se les ha asignado el mismo uso y tipología de edificación.

22.4.5.33. Unidad de referencia

La unidad de referencia es el conjunto urbano con el cual se compara un elemento de ese conjunto al efecto de establecer el porcentaje de uso de ese elemento relativo a la totalidad.

Unidades de referencia establecidas:

La Manzana.

El Polígono.

El Sector.

La Zona.

22.4.5.34. Ordenanzas

Se establecen las siguientes ordenanzas de aplicación en el suelo urbano.

N1	– Núcleo tradicional
N2	– Manzana cerrada
N3	– Edificación abierta
N4	– Vivienda unifamiliar
IND	– Industrial

22.4.5.35. Edificación fuera de ordenación

De acuerdo con lo establecido en el art. 137 LS92.

22.4.5.36. Licencias

Será precisa la presentación en el Ayuntamiento del correspondiente proyecto de obras debidamente cumplimentado para la obtención de licencia de obras.

Simultáneamente se solicitará la tira de cuerdas, requisito previo al comienzo del movimiento de tierras.

Para ser considerado el terreno como solar deberá cumplir los requisitos de urbanización establecidos en la Ley del Suelo o bien garantizarlos.

– La licencia de obras tendrá una validez de 6 meses. Si a los 6 meses no se hubieran comenzado las obras o los trabajos hubieran estado interrumpidos 6 meses, la licencia se considera caducada.

22.4.5.37. Plazo de validez de las licencias de obras

Las licencias de obras tendrán una validez máxima de 6 meses (antes de comenzar las obras) pudiendo concederse prórroga por otros seis meses una vez solicitada la misma.

22.4.5.38. Expedición de licencias y cartela anunciadora

El documento acreditativo de la expedición de la licencia estará en el lugar de las obras mientras dura esta para poder ser exhibida a requerimientos de la autoridad municipal.

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

AYUNTAMIENTO DE TORROX

Licencia n.º Expedida

Fecha de: Comienzo de la obra Fin de obra

Promotor

Situación de las obras

Número de edificios

Clase de obras autorizada

Número de plantas sobre rasante

Número de plantas bajo rasante

Técnico redactor del Proyecto

Técnicos – Dirección de obras

Empresa Constructora

Oficina de información

Lo que se hace público, para general conocimiento y demás efectos con indicación de que la presente resolución es definitiva y agota la vía administrativa pudiendo interponerse contra la misma con carácter potestativo, y según dispone el art. 116 de la Ley 30/1992, recurso de reposición, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción, ante el mismo órgano que lo dictó; o bien interponer directamente recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente acuerdo o de la notificación personal en su caso, ante la Sala de tal naturaleza del Tribunal Superior de Justicia en Andalucía con Sede en Málaga, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar en su caso, cualquier otra acción que estimen procedente en defensa de sus derechos.

Torrox, 9 de septiembre de 2004.

El Alcalde, firmado: Francisco Muñoz Rico.

1 0 7 8 9 / 0 4

PARCEMASA

PARQUE CEMENTERIO DE MÁLAGA, S. A.

Anuncio relativo al Cementerio de San Miguel

Con fecha 3 de enero de 1997 se declaró clausurado el Cementerio Municipal de San Miguel, momento a partir del cual el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, conforme a la normativa de aplicación en materia de policía sanitaria mortuoria, inició con los concesionarios de derechos de usos en dicho cementerio los procedimientos de recogida y traslado de los restos en aquél depositados.

Por razones de la necesaria rehabilitación del recinto histórico del cementerio se hace necesario el desalojo temporal mediante exhumación y custodia de los restos cadavéricos, de determinados nichos de pared del cementerio.

Desconociéndose el paradero de los titulares o beneficiarios de tales nichos se publica el presente anuncio rogando a aquellas personas que sean titulares, beneficiarios de los nichos que a continuación se describen o familiares de los difuntos en ellos enterrados se pongan en contacto con la empresa PARCEMASA sita en Ctra. Colonia Sta. Inés, km 5, teléfonos 952 434 100/25, en el plazo máximo de 30 días desde la fecha de publicación, a fin de que los representantes de esta empresa puedan hacerles partícipes de sus derechos.

En caso de no aparecer ningún titular o beneficiario de los derechos sobre estos nichos o familiar que responda de los restos allí inhumados, PARCEMASA procederá a la exhumación de los restos y a su depósito en cajas debidamente identificadas en el depósito temporal de restos que a tal efecto se ha habilitado en el propio Cementerio de San Miguel.

Málaga, 7 de octubre de 2004.

El Director Gerente, firmado: Rafael Toval Hernández.

CEMENTERIO SAN MIGUEL

Cuadro primero

Número nicho	Nombre propietario	Nombre de los difuntos
1235	María Dolores Valeriano Finat	María Dolores Finat y Carvajal
1250	Perpetuidad	Antonio Casasola Escribano
1258	Ricardo Salas	Emilia Salas García, Enrique Salas García, Margarita Salas Amat y Margarita García y Puras
1261	Emilio, Luis y Eduardo Sánchez	Antonio Sánchez Navarro, Adela Sánchez Navarro y Moreno, Luis Sánchez Navarro y Segalerva y Ana Moreno Romero
1262	Ricardo Salas	Manuel Navarrete Fernández, M.ª Asunción Calvo Manescau, Ricardo Salas García y Adelina Navarrete Calvo
1265	Ana Ramírez Reyes	Bernardo Palmet, Carlos Palmet, Ana Palmet Ramírez y Ana Ramírez Reyes
1266	Trinidad Capilla	José Díaz Capilla, Rosario Díaz Capilla, Andrés Díaz Capilla y José Díaz de Capilla
1267	José Uriarte	Vicente Uriarte y Eduardo Uriarte Gómez
1268	Guillermo Rein	Teodoro Kalm Podoski
1269	Los Señores Trujillo	José Trujillo, Arturo Trujillo y Aurelia Ruiz de la Herran Guerrero
1270	José Capilla	José Trinidad Capilla, Jacinto Capilla, María Rein Díaz Capilla, Ricardo de la Plaza Pacheco y Carmen de la Plaza García
1271	José Uriarte	Francisca Uriarte, Francisco Casilari, Margarita Herrera, un feto
1272	Filomena de Lara Derqui	Miguel Derqui, José M.ª Lara Fernández Casas, María de los Dolores Derqui de los Ríos, Miguel Derqui de los Ríos y Plácido Lara Derqui
1275	Perpetuidad	Ignacio Fernández de la Somera
1295	Perpetuidad	Antonio Mamely de Navas
1311	Perpetuidad	Lorenzo Muñoz Zamitre
1314	Perpetuidad	Francisco P. Sola Guerrero
1337 al	Cabildo	
1356		
2640 al	Cabildo	
2649		

Número nicho	Nombre propietario	Nombre de los difuntos
1425	Miguel Ponce de León y González	José Ponce de León y Correa, Miguel Ponce de León Clemente, M. ^a Josefa Ponce de León Clemente, Rosario Clemente Castilla, Rosario Clemente Ponce, Aurora Ponce de León Clemente, Miguel Ponce de León González y Aurora Clemente Ponce
1426	Silvia García Villal	Gerardo Figuerola
1427	Francisca Rueda García	Mercedes Llerena Robles, Francisco Rueda García, Manuel Aragón Cortés, Alfonso Rueda Ramírez, Catalina García García y Francisca Rueda García
1428	Pilar Quiguisola Valdés	Jaime Zambrana Zambrana, Juan González Gómez y Pilar Quiguisola Valdés
1429	Ocupado sin lápida no esta registrado	
1431	Sres. albaceas de D. Aniceto Borrego Bracho	Eladio Sánchez Morales, Ramona Bracho Guerrero y Antonio Sánchez Morales
1432	Alejandro Hoibel Giardin	Hermenegilda Gómez Andrades, Juan Pedro Moreno Raimundo, Dolores Torres Conejo
1433	José Rubio Rubio	José Rubio Rubio, Carlos Rubio Rubio, Concepción Sánchez Medel, Teresa Rubio Robles, Teresa Rubio Sánchez y Teresa Rubio Rubio
1434	Sres. albaceas de D. Aniceto Borrego Bracho	Aniceto Borrego y Bracho
1436	Pedro Morganti Bayettini	María Gálvez González
1438	M. ^a Concepción , M. ^a Luisa y Claudia García Llamas	Remigio López de Medrano Torres, Remigio López de Medrano García, Diego de la Torre Albarracín y Eladia Eloy Llamas
1439	Adolfo de la Torre Bonifaz	Ramón Verger y Gómez de Pedroza
1441	M. ^a Dolores Campos Roldán	Dionisia García Arcas, Antonio Campos Raboseo , Josefa Roldán García, Agustín Jiménez Castillo y Agustín Campos Roldán
1451	Concedido a perpetuidad	Luis Valiente Sánchez
1456	María Padilla Marín	Antonia Amarillo Garrido
1460	Emilia López Pérez	Enrique López Pérez y Francisco Flores Cohen
1461	Rafaela Martínez Jiménez	Lorenzo Hernando Simón y Josefa Martínez Jiménez
1462	Antonio Sánchez Tolosa	Josefa Tolosa Elordui, Vicente Tolosa Ulordui, Carmen Sánchez Jiménez y Antonio Sánchez Tolosa
1463	Juana Martínez Ruiz	Rosario Martínez Cassano, José Garrido Martínez, Juan Garrido Bogobarrí y Juana Martínez Ruiz
1464	Rafael Luque Prolongo	Juan Prolongo, Francisca García, Rafael Prolongo, Victoria Prolongo, Gertrudis Prolongo García, Juan Prolongo, Isabel Montiel Fernández e Isabel Luque Prolongo
1465	Rosalía Rodríguez Ruiz	Concepción Rodríguez Ruiz y Rosalía Rodríguez Ruiz
1466	Jaime Zambrana Quiguisola	Adela Quiguisola Valdes, Agustín Zambrana Álvarez, Adolfo Zambrana Quiguisola, Rafael Zambrana Quiguisola, Manuel Zambrana Quiguisola y Amalia Zambrana Zambrana
1467	Jaime Puig y Mir	Jaime Puig y Mir
1471	Rafael Arrabal Domínguez	Rafael Arrabal Domínguez, Rafaela Arrabal Domínguez, Gabriel Arrabal Requena y M. ^a Paz Domínguez García
1473	Ocupado sin lápida no esta registrado	
1482	Perpetuidad	José Luis Estrada Segalerva
1492	Ocupado sin lápida no esta registrado	

11813/04

<p>Extracto de la Ordenanza fiscal reguladora de la exacción de tasas por la prestación de servicio del “Boletín Oficial” de la Provincia, artículo 6.º, 6.1 y 6.3, publicada en el suplemento del BOP de Málaga del día 12 de marzo de 2003.</p> <p>PRECIO DE SUSCRIPCIÓN Anual 232 euros</p> <p>INSERCIÓN DE EDICTOS Ordinario: 0,29 euros/palabra Urgente: 0,58 euros/palabra</p>	<p>Luego que los señores Alcaldes y Secretarios reciban los números de este Boletín, dispondrán que se fije un ejemplar en el sitio de costumbre, donde permanecerá hasta el recibo del número siguiente.</p> <p>Los señores Secretarios cuidarán de conservar los boletines coleccionándolos ordenadamente para su encuadernación, que deberá verificarse cada año.</p>	<p>BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA ADMINISTRACIÓN</p> <p>C/ Cervantes, n.º 1, bajo, izquierda 29016 Málaga</p> <p>Horas: de 9:00 de la mañana a 13:30 de la tarde</p> <p>Teléfonos: 952 06 92 79/80/81/82/83 Fax: 952 60 38 44</p> <p>Se publica todos los días, excepto sábados, domingos y festivos</p>
---	--	---

Franqueo concertado 28/1

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA

C/ Cervantes, n.º 2, bajo, izquierda - 29016 M Á L A G A - Teléfonos 952 06 92 79/80/81/82/83 - Fax 952 60 38 44